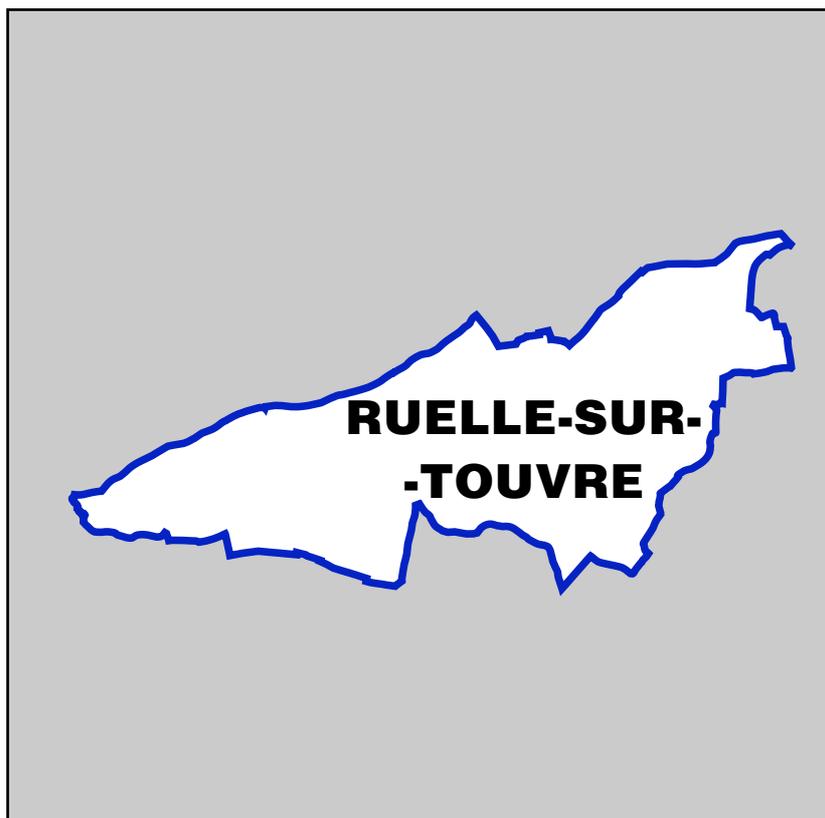


# **COMMUNE DE RUELLE-SUR-TOUVRE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **5 - REGLEMENT D'URBANISME**



### **REVISION DU P.L.U.**

PROJET DE P.L.U. ARRETE par  
délibération du Conseil  
Municipal Le : 26 Sept. 2006

PROJET DE P.L.U. soumis à  
ENQUETE PUBLIQUE  
du 07/05/2007 au 08/06/2007

P.L.U. APPROUVE par  
délibération du Conseil  
Municipal Le : 25 Octobre 2007

**Architectes D.P.L.G.**

**Urbanistes D.E.S.S.**

**Paysagistes D.P.L.G.**

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81

E-mail :  
mtp@agencemetaphore.fr

**M É T A**  
**P H O R E**  
ARCHITECTURE  
URBANISME  
PAYSAGE

Affaire n° 02-33

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	p. 1
---	------

<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	p. 5
--	------

<b>Chapitre 1 - Zone UA</b>	p. 6
-----------------------------	------

<b>Chapitre 2 - Zone UB</b>	p. 15
-----------------------------	-------

<b>Chapitre 3 - Zone UC</b>	p. 23
-----------------------------	-------

<b>Chapitre 4 - Zone UD</b>	p. 31
-----------------------------	-------

<b>Chapitre 5 - Zone UE</b>	p. 39
-----------------------------	-------

<b>Chapitre 6 - Zone UX</b>	p. 44
-----------------------------	-------

<b>Chapitre 7 - Zone UY</b>	p. 50
-----------------------------	-------

<b>Chapitre 8 - Zone 1AU</b>	p. 57
------------------------------	-------

<b>Chapitre 9 - Zone 1AUZ</b>	p. 65
-------------------------------	-------

<b>Chapitre 10 - Zone 2AU</b>	p. 71
-------------------------------	-------

<b>Chapitre 11 - Zone 1AUY</b>	p. 74
--------------------------------	-------

<b>Chapitre 12 - Zone A</b>	p. 82
-----------------------------	-------

<b>Chapitre 13 - Zone N</b>	p. 88
-----------------------------	-------

<b>ANNEXES</b>	p. 95
----------------	-------

**Croquis articles 6 et 7 : implantation des constructions**

**Prescriptions sur les enseignes**

**Palette végétale**

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## **SOMMAIRE**

**\_\*\_\*\_\*\_\***

### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

- 1°) Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
- 2°) Périmètres, articles et prescriptions applicables sur le territoire communal

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

### **Article 4 : Adaptations mineures**

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Ruelle-Sur-Touvre située dans le Département de la Charente.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **1. Règlement national d'urbanisme :**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

#### **2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- Les périmètres visés aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 147-1. du Code de l'Urbanisme
- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 111-1-4. du Code de l'Urbanisme
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - \* les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - \* le Code de l'Habitation et de la Construction,
  - \* les droits des tiers en application du Code Civil,
  - \* la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - \* les installations classées,
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

D'autre part, même si des travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Les espaces naturels sensibles des départements ont été créés par les articles 12 de la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 et 7 du décret du 14 Mars 1986. Ils sont régis par les articles L.142-1 et R.142-1 et s. du code de l'urbanisme. Les articles L.142-3 et s. concernent plus particulièrement le droit de préemption institué dans ces zones.

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

Le territoire communal est divisé en 13 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA, centre-ville.
- la zone UB, hameaux anciens.
- la zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine.
- la zone UD, secteurs d'urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire.
- la zone UE, secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs.
- la zone UX, destinée aux activités industrielles.
- la zone UY, destinée aux activités économiques.
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organisée.
- la zone 1AUZ, destinés à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de ZAC.
- la zone 2AU, terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLU.
- la zone 1AUY, destinée aux activités économiques sous la forme d'opérations organisées.
- la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Ng destiné à l'accueil des gens du voyage, un secteur NI destiné aux activités de loisirs, un secteur Np correspondant à la prise en compte de la Zone Natura 2000, un secteur Nx correspondant aux champs d'épreuves de la DCN.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 - Orientations d'Aménagement.

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES****1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.**

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

**2. Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES**

<b>CHAPITRE 1 - ZONE UA</b>
-----------------------------

La zone UA, centre-ville.

Conformément à l'Atlas des zones inondables, certains secteurs de cette zone sont soumis au risque d'inondation.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 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 du 7° de l'article L 123-1.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Constructions*

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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.

**1.2** - Les constructions à usage agricole.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

*Carrières*

**1.4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.5** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.6** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.7** - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.8** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**1.9** - Les caves et les sous-sols.

**1.10** - Les affouillements et les exhaussements.

**1.11** - Les clôtures pleines.

## **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### *Constructions*

**2.1** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.2** - La création de parcs de stationnement de véhicules en rez-de-chaussée des façades implantées en limite d'emprise publique à condition qu'ils n'occupent pas la totalité du linéaire de façade.

**2.3** - La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux bâtiments d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**2.4** - Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de ne pas concerner des constructions ou installations qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec le risque inondation (établissement recevant du public sensible : personnes âgées, enfants, crèche, handicapés, ...).

## **ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **◆ VOIRIE**

**3.3** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

**3.4** - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### ◆ EAUX USÉES

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

#### ***Eaux pluviales***

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### ***Autres réseaux***

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.12** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

**ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(Cf. croquis en annexe)

**6.1** - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

**6.2** - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**6.3** - Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie traditionnelle dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës : dans ce cas, la hauteur minimale du mur est fixée à 2 m ;
- Le terrain présente une façade sur rue d'une largeur inférieure à 4 m.

**ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(Cf. croquis en annexe)

**7.1** - Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- En ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sauf si le terrain a une largeur de façade sur rue supérieure à 25 m,
- En ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

**7.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

**7.3** - Au-delà de cette bande de 15 m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à des constructions contiguës de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

**7.4** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

**ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

L'empreise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - Non régleménté.

**ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

**◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux de surélévation ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - En façade sur rue la hauteur maximale à l'égout du toit ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur des immeubles contigus. Dans le cas de mitoyenneté avec des immeubles de hauteurs différentes, cette règle ne s'applique que du côté de l'immeuble présentant la hauteur la plus élevée.

**10.3** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

**10.4** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.

**◆ HAUTEUR RELATIVE**

**10.5** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

**ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-ville traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

## ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

**11.1** - Compte tenu du caractère de centre-ville de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **Constructions existantes, extensions ou transformations**

**11.2** - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

**11.3** - Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

**11.4** - L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussées d'immeubles distincts.

### **Constructions anciennes de type traditionnel**

#### *Couvertures*

**11.5** - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte claire ou de plusieurs tonalités proches, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

**11.6** - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

#### *Façades*

**11.7** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

**11.8** - Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

**11.9** - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

**11.10** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

#### *Epidermes*

**11.11** - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

**11.12** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.13** - Les enduits seront de type au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

**11.14** - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

*Couleurs des menuiseries*

**11.15** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**11.16** - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées.

**Constructions nouvelles**

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

*Couvertures*

**11.17** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.18** - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

**11.19** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

*Façades*

**11.20** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.21** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

**11.22** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**11.23** - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

*Epidermes*

**11.24** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.25** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

*Couleurs des menuiseries*

**11.26** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**11.27** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

**11.28** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ◆ CLOTURES

**11.29** - 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.

**11.30** - En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

**11.31** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

### **ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**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** - Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la configuration et l'accessibilité ne le permettent pas.

**12.3** - Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'un logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cas d'un projet ne portant que sur 1 seul logement, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement.

**12.4** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, 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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé existant ou en cours de réalisation dans l'environnement immédiat ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

**ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.3** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.4** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 10 - ZONE 2AU</b>
-------------------------------

La zone 2AU, terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLU.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

*Constructions*

**2.1** - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.2** - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation du PLU.

**2.3** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

*Installations et travaux divers*

**2.4** - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

**ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable.

**3.2** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

**3.3** - Les accès aux installations autorisées dans la zone, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**3.4** - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

**Lieu-dit "Le Terrier" :**

Voie, emprise 12 m avec points de passage F1, F2

**Lieu-dit "Le Haut Champ Blanc" :**

Voie, emprise 12 m avec points de passage G1, G2

**ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

4.1 - Sans objet.

**ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé.

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

**6.1** - Les constructions devront s'implanter à 4 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

**7.1** - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

**7.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

**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****DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

10.1 - Sans objet.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

**ARTICLE 2AU 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les bandes boisées,
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

*Les bandes boisées :*

Cette bande sera engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre).

*Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :*

Les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes conformément au document n° 3 - Orientations d'aménagement.

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

<b>CHAPITRE 11 - ZONE 1AUY</b>
--------------------------------

La zone 1AUY, destinée aux activités économiques réalisée sous la forme d'opérations organisées.

Afin de répondre aux conditions de l'article L. 111.1.4., du Code de l'Urbanisme qui impose par rapport à la RN141 un recul de 100 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, le présent règlement traduit les principes d'aménagement urbains, architecturaux et paysagers définis dans les Orientations d'Aménagement.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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.

**1.2** - Les constructions à usage agricole.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

**1.4** - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**1.5** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

**1.6** - Les terrains de camping et de caravanning.

**ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Opérations d'aménagement*

**2.1** - Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 3 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes définies par le retrait de 30 m à la Combe au Loup et de 15 m à la Combe des Robins par rapport à la limite d'emprise de la RN141 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et gazonné conformément à l'article 13.

*Constructions*

**2.2** - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires situées en dehors d'une opération d'aménagement à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.3** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.4** - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve de l'article 11.

**2.5** - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

*Installations et travaux divers*

**2.6** - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient liées aux opérations d'aménagement ou de construction.

**ARTICLE 1AUY 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

**3.2** - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**◆ VOIRIE**

**3.4** - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5** - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 12 m d'emprise.

**3.6** - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

**3.7** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

**3.8** - La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 150 m de longueur est interdite.

**3.9** - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

**Lieu-dit "La Combe au Loup" :**

Voie de desserte, emprise 16 m avec point de passage E1

**ARTICLE 1AU Y 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

**◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

**◆ EAUX USÉES**

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

***Eaux pluviales***

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### **Autres réseaux**

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains.

**4.12** - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées.

**4.13** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

**4.14** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

### **ARTICLE 1AUY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

#### **6.1 - Par rapport à la RN141**

##### A la Combe au Loup

Les constructions devront être implantées obligatoirement en retrait minimum de 30 mètres de la limite d'emprise de la RN141. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 30 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément aux prescriptions de l'article 13.

##### A la Combe des Robins

Les constructions devront être implantées obligatoirement en retrait minimum de 15m de la limite d'emprise de la RN 141 et à 20m de la limite d'emprise de la bretelle de la RN 141. Ces retraits déterminent une emprise collective publique de 15 et 20m qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément à l'article 13.

**6.2 - Par rapport aux autres voies** : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.3 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

### **ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 5 m au moins des limites séparatives. Les limites séparatives seront plantées d'arbres et d'arbustes conformément à l'article 13.

**7.2** - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

#### **ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

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

##### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

##### **◆ HAUTEUR RELATIVE**

10.3 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

#### **ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelque soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis la RN141 qui constitue l'une des entrées de l'agglomération d'Angoulême.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

##### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

11.1 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

### **Constructions nouvelles**

#### *Volume*

**11.2** - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples, la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

#### *Couvertures*

**11.3** - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

#### *Façades*

**11.4** - Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension. Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

**11.5** - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

#### *Epidermes*

**11.6** - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

#### *Couleurs*

**11.7** - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par constructions, soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Le blanc en grande surface doit être exclu tout comme les gammes de couleur trop claires et les couleurs vives qui seront employées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

### ◆ CLOTURES

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

#### ◆ **ENSEIGNES**

Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses.

Les enseignes constituées de logos implantés sur mâts et indépendants de la façade sont interdites. Les enseignes débordant les façades et les toitures sont interdites.

Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement.

La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,85 m pour un bâtiment de 6 m), avec une hauteur maximum de 1 m.

La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3 m.

### **ARTICLE 1AUY 12 : AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat-industrie : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- entrepôt : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> jusqu'à 900 m<sup>2</sup> et une place pour 500 m<sup>2</sup> au-delà,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux prescriptions suivantes et les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement :

**13.1** - Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- la bande paysagère le long de la RN141,
- les boisements champêtres constituant les limites avec la campagne,
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

*La bande paysagère le long de la RN141 :*

Cette bande sera engazonnée et plantée d'une haie champêtre discontinue avec des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).

*Les boisements champêtres constituant les limites avec la campagne :*

Les limites de la zone d'activités avec la campagne seront traitées par des boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres ramifiés principalement, ponctués de quelques arbres sur tige, arbustes à port libre).

*Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :*

Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie ; l'emprise des voies sera traitée de façon dissymétrique, un côté sera engravé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "rural".

**13.2** - Les espaces privatifs :

Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

**13.3** - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.4** - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.5** - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

**13.6** - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 12 - ZONE A</b>
-----------------------------

La zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RN141, un recul de 100 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

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

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

*Constructions*

**2.1** - Les constructions et bâtiments à usage d'exploitation agricole à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

**2.2** - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

**2.3** - Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à l'exploitation agricole, telles que gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges, par transformation ou aménagement des bâtiments existants, à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existante.

**2.4** - Les constructions destinées au stockage des produits agricoles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

**2.5** - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (postes de transformation, etc ...) et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

**2.6** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.7** - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

*Installations classées*

**2.8** - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

**2.9** - Les établissements agricoles nuisants (bâtiments d'élevage) soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être situés au-delà d'une bande de 250 mètres de profondeur longeant les limites extérieures des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) de la Commune.

*Installations et travaux divers*

**2.10** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

**ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.2** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.5** - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

**ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

**◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

**◆ EAUX USÉES**

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

### **Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

### **Autres réseaux**

**4.11** - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

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

**5.1** - Non réglementé.

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

**En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :**

**6.1** - Par rapport à la RN141 : Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.2** - Par rapport à la RD941 : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.

**6.3 - Par rapport aux autres voies départementales :** les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies.

**6.4 - Par rapport aux autres voies :** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.2, 6.3, 6.4) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

**7.1 -** Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

**7.2 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.3 -** Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

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

**8.1 -** Non réglementé.

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

##### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1 -** Non réglementé.

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

##### **DEFINITION :**

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

##### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1 -** La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faitage.

**10.2 -** Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

**10.3 -** Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**◆ BATIMENTS ANNEXES**

**11.2** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

**◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES**

**11.3** - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en bardage métallique.

**11.4** - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

**11.5** - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**11.6** - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

**◆ CLOTURES**

**11.7** - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

**ARTICLE A 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

*R.U. – RUELLE-SUR-TOUVRE*

**A**

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

**13.3** - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

**13.4** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 13 - ZONE N</b>
-----------------------------

La zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Ng destiné à l'accueil des gens du voyage, un secteur NI destiné aux activités de loisirs, un secteur Np correspondant à la prise en compte de la Zone Natura 2000 et un secteur Nx correspondant aux champs d'épreuves de la DCN.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RN141, un recul de 100 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Conformément à l'Atlas des zones inondables, certains secteurs de cette zone sont soumis au risque d'inondation.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 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 du 7° de l'article L 123-1.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

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

**1.1** - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**1.2** - Les caves et les sous-sols.

**1.3** - Les affouillements et les exhaussements.

**1.4** - Les clôtures pleines.

**1.5** - Les constructions nouvelles.

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

### *Constructions*

**2.1** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.2** - L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière.

**2.3** - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

**2.4** - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (postes de transformation électrique, etc ...) et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site.

**2.5** - Les équipements d'infrastructure (chemins de randonnée, piste cyclable, ...) ainsi que les équipements de superstructure de moins de 20 m<sup>2</sup> liés à une activité de sport, de tourisme ou de loisirs à condition de ne pas porter atteinte au site.

**2.6** - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, l'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve :

- d'être limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante, et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet,
- de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux,
- de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante,
- de ne pas concerner des constructions ou installations qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec le risque inondation (établissement recevant un public sensible : personnes âgées, enfants, handicapés, ...).

### **Dans le secteur Nq :**

Seules sont autorisées :

**2.7** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (postes de transformation électrique, etc ...) et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site.

**2.8** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.9** - Les installations et constructions nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

### **Dans le secteur NI :**

Seuls sont autorisées :

**2.10** - L'aménagement de parcs ou jardins ainsi que les terrains de sport ou de loisirs à condition de respecter le caractère paysager des lieux.

**2.11** - Les équipements d'infrastructure et de superstructure à vocation publique ou collective tels que activités de sports ou de loisirs à condition de ne pas porter atteinte au site.

**2.12** - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, l'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve :

- d'être limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante, et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet,
- de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux,
- de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante,
- de ne pas concerner des constructions ou installations qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec le risque inondation (établissement recevant un public sensible : personnes âgées, enfants, handicapés, ...).

**Dans le secteur Np :**

Seules sont autorisées :

**2.13** - Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de faire l'objet d'une étude environnementale d'évaluation de leurs incidences, spécifique au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement.

**Dans le secteur Nx :**

Seules sont autorisées :

**2.14** - Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires au champ d'épreuves de la DCN.

**ARTICLE N 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

**3.2** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

**◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### ◆ EAUX USÉES

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

#### ***Eaux pluviales***

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### ***Autres réseaux***

**4.11** - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

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

**5.1** - Non réglementé.

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

**6.1 - Par rapport à la RN141** : Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.2 - Par rapport à la RD941** : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.

**6.3 - Par rapport aux autres voies départementales** : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies.

**6.4 - Par rapport aux autres voies** : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.2, 6.3, 6.4) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

**7.1** - Les constructions devront être implantées en retrait de 6 m minimum des limites séparatives.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (7.1.) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

**7.2** - 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** - La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

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

### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - Non réglementé.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

**◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m mesurée du sol naturel au faîtage. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

**10.2** - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

**Dans le secteur NI :**

**10.3** - Non réglementé.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**◆ CLOTURES**

**11.2** - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

**ARTICLE N 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

**13.3** - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

**13.4** - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.5** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**13.6** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

**13.7** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 2 - ZONE UB</b>
-----------------------------

La zone UB, hameaux anciens.

Conformément à l'Atlas des zones inondables, certains secteurs de cette zone sont soumis au risque d'inondation.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 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 du 7° de l'article L 123-1.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Constructions*

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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.

**1.2** - Les constructions à usage agricole.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

*Carrières*

**1.4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.5** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.6** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.7** - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.8** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**1.9** - Les caves et les sous-sols.

**1.10** - Les affouillements et les exhaussements.

**1.11** - Les clôtures pleines.

## **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### *Constructions*

**2.1** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**2.2** - Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de ne pas concerner des constructions ou installations qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec le risque inondation (établissement recevant du public sensible : personnes âgées, enfants, crèche, handicapés, ...).

## **ARTICLE UB3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **◆ VOIRIE**

**3.3** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

**3.4** - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **◆ EAUX USÉES**

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

### **Eaux pluviales**

La compétence « Eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

### **Autres réseaux**

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

**4.12** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## **ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(Cf. croquis en annexe)

**6.1** - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

**6.2** - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**6.3** - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines.

### **ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(Cf. croquis en annexe)

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

### **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

### ◆ HAUTEUR ABSOLUE

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

Toutefois, en cas de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - En façade sur rue la hauteur maximale à l'égout du toit ne devra pas dépasser de plus de 1 m la hauteur des immeubles contigus.

**10.3** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

**10.4** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m, à l'égout du toit, excepté dans le cas où elles s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure où la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale.

### ◆ HAUTEUR RELATIVE

**10.5** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### ◆ OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg ancien et des hameaux traditionnels.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

**11.1** - Compte tenu du caractère de zone en contact avec le centre-bourg ou de hameau traditionnel, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

#### ***Constructions existantes***

**11.2** - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

#### ***Constructions anciennes de type traditionnel***

##### *Couvertures*

**11.3** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

**11.4** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

#### *Façades*

**11.5** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

**11.6** - Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

**11.7** - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

#### *Epidermes*

**11.8** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.9** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.10** - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.11** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

**11.12** - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

### **Constructions nouvelles**

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

#### *Couvertures*

**11.13** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

**11.14** - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

**11.15** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

#### *Façades*

**11.16** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.17** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

**11.18** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**11.19** - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

#### *Epidermes*

**11.20** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.21** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.22** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

**11.23** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

**11.24** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ◆ CLOTURES

**11.25** - 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.

**11.26** - En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

**11.27** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite d'aspect équivalent dont la hauteur sera au minimum de 2 m sans pouvoir excéder 3,50 m de hauteur ;
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

### **ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**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** - Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

**12.3** - Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'un logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cas d'un projet ne portant que sur 1 seul logement, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement.

**12.4** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, 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.

### **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.3** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.4** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans de zonage ont à protéger ou à mettre en valeur.

### **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 3 - ZONE UC</b>
-----------------------------

La zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine.

Conformément à l'Atlas des zones inondables, certains secteurs de cette zone sont soumis au risque d'inondation.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 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 du 7° de l'article L 123-1.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Constructions*

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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.

**1.2** - Les constructions à usage agricole.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

*Carrières*

**1.4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.5** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.6** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.7** - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.8** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**1.9** - Les caves et les sous-sols.

**1.10** - Les affouillements et les exhaussements.

**1.11** - Les clôtures pleines.

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

### *Constructions*

**2.1** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**2.2** - Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de ne pas concerner des constructions ou installations qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec le risque inondation (établissement recevant du public sensible : personnes âgées, enfants, crèche, handicapés, ...).

## **ARTICLE UC3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.5** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **◆ VOIRIE**

**3.7** - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.8** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### ◆ EAUX USÉES

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

#### **Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### **Autres réseaux**

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.12** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

**4.13** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

#### **ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(Cf. croquis en annexe)

**6.1** - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

**6.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**6.3** - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines.

#### **ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(Cf. croquis en annexe)

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

**7.4** - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions annexes devra se faire en retrait minimum d'1,50 m de ses limites.

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

#### **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

#### **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

##### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m.

Toutefois, en cas de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

**10.3** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m, à l'égout du toit, excepté dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure où la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale.

##### **◆ HAUTEUR RELATIVE**

**10.4** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

#### **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),

- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

#### **Constructions nouvelles**

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

#### *Couvertures*

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.3 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

#### *Façades*

11.4 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.5 - Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

11.6 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.7 - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

#### *Epidermes*

11.8 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : sable, ocre, crème, ivoire.

11.9 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

11.10 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.11 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

11.12 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ◆ CLOTURES

11.13 - 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.

**11.14** - Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.15** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 m.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

### **ARTICLE UC12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**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** - Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison de :

**- Construction à usage d'habitation :**

• *Logement individuel :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour un logement n'excédant pas 70 m<sup>2</sup> de SHON, et 2 places pour un logement supérieur à 70 m<sup>2</sup> de SHON.

• *Logement collectif :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour un logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de SHON, et 2 places pour un logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Dans tous les cas, il sera exigé un emplacement supplémentaire pour quatre logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé une aire de stationnement couverte d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement.

- **Hôtel** : il est exigé 0,7 place par chambre.

- **Résidence Service - RPA** : il est exigé 0,5 place pour une chambre ou un logement.

- **Bureaux - Services - Commerces** : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

**12.4** - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : 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.

### **ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2** - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**13.3** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

*R.U. – RUELLE-SUR-TOUVRE*

**UC**

**13.4** - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

**13.5** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.6** - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

**ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 4 - ZONE UD</b>
-----------------------------

La zone UD, secteurs d'urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire.

Conformément à l'Atlas des zones inondables, certains secteurs de cette zone sont soumis au risque d'inondation.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 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 du 7° de l'article L 123-1.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Constructions*

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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.

**1.2** - Les constructions à usage agricole.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

*Carrières*

**1.4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.5** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.6** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.7** - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.8** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**1.9** - Les caves et les sous-sols.

**1.10** - Les affouillements et les exhaussements.

**1.11** - Les clôtures pleines.

## **ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### *Constructions*

**2.1** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**2.2** - Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de ne pas concerner des constructions ou installations qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec le risque inondation (établissement recevant du public sensible : personnes âgées, enfants, crèche, handicapés, ...).

## **ARTICLE UD3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.5** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **◆ VOIRIE**

**3.7** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.8** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### ◆ EAUX USÉES

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

#### **Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### **Autres réseaux**

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.12** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

**4.13** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au

réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

#### **ARTICLE UD5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

#### **ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(Cf. croquis en annexe)

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

**6.1** - Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

**6.2** - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

**6.3** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les piscines.

#### **ARTICLE UD7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(Cf. croquis en annexe)

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**7.3** - Pourront déroger à l'article 7.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines.

#### **ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

#### **ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

**9.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

#### **ARTICLE UD10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

##### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m.

**10.2** - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

**10.3** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,5 m.

##### **◆ HAUTEUR RELATIVE**

**10.4** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

#### **ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

#### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

**11.1** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

##### **Constructions nouvelles**

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

##### *Couvertures*

**11.3** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

**11.4** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

##### *Façades*

**11.5** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.6** - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

**11.7** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**11.8** - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

##### *Epidermes*

**11.9** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : sable, ocre, crème, ivoire.

**11.10** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

##### *Couleurs des menuiseries*

**11.11** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

**11.12** - Le nombre de couleurs est limité à deux.

#### ◆ BATIMENTS ANNEXES

**11.13** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ◆ CLOTURES

**11.14** - 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.

**11.15** - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.16** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 m.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

### **ARTICLE UD12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**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** - Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Il est exigé deux emplacements pour chaque logement.

**12.4** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

**12.5** - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : 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.

### **ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2** - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**13.3** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.4** - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

**13.5** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.6** - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

**ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipement collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

**14.2** - Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

<b>CHAPITRE 5 - ZONE UE</b>
-----------------------------

La zone UE, secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 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 du 7° de l'article L 123-1.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Constructions*

**1.1.** - Les constructions nouvelles autres que celles ayant une vocation publique ou collective telles que les activités de sport ou de loisirs, tels que les équipements d'infrastructure et de superstructure scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels.

**1.2** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

*Carrières*

**1.3** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

**ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Constructions*

**2.1** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.2** - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des installations.

**ARTICLE UE3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

◆ **ACCES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

◆ **VOIRIE**

**3.2** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

**3.3** - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

#### **ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

##### **◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

##### **◆ EAUX USÉES**

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

##### ***Eaux pluviales***

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,

- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### **Autres réseaux**

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.12** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

**6.1** - Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

**6.2** - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

**6.3** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées en retrait de 3m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

### **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

**ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Non réglementé.

**ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

**◆ HAUTEUR ABSOLUE**

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m sauf considérations techniques ou esthétiques dûment justifiées.

**◆ HAUTEUR RELATIVE**

10.2 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

**ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**ARTICLE UE12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

**ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

*R.U. – RUELLE-SUR-TOUVRE*

**UE**

**13.4** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 6 - ZONE UX</b>
-----------------------------

La zone UX, destinée aux activités industrielles.

Conformément à l'Atlas des zones inondables, certains secteurs de cette zone sont soumis au risque d'inondation.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 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 du 7° de l'article L 123-1.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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.

**1.2** - Les constructions à usage agricole.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

**1.4** - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**1.5** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

**1.6** - Les terrains de camping et de caravaning.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**1.7** - Les caves et les sous-sols.

**1.8** - Les affouillements et les exhaussements.

**1.9** - Les clôtures pleines.

**ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Constructions*

**2.1** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.2** - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

*Installations et travaux divers*

**2.3** - Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**2.4** - Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de ne pas concerner des constructions ou installations qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec le risque inondation (établissement recevant du public sensible : personnes âgées, enfants, crèche, handicapés, ...).

**ARTICLE UX3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**◆ VOIRIE**

**3.4** - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter :

- dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

**◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

**◆ EAUX USÉES**

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

### **Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

### **Autres réseaux**

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

**4.12** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

**4.13** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

## **ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - En l'absence d'indication graphique contraire, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger à cette règle, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**6.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

### **ARTICLE UX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.4** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

### **ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur ;
- les constructions nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

**10.3** - En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

#### ◆ HAUTEUR RELATIVE

**10.4** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

### **ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### ◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

#### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

**11.1** - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### **ARTICLE UX12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- activités : 100 % de la surface hors œuvre nette.

### **ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

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

**13.4** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

*R.U. – RUELLE-SUR-TOUVRE*

**UX**

**13.5** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

**ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 7 - ZONE UY</b>
-----------------------------

La zone UY destinée aux activités économiques.

Conformément à l'Atlas des zones inondables, certains secteurs de cette zone sont soumis au risque d'inondation.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 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 du 7° de l'article L 123-1.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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.

**1.2** - Les constructions à usage agricole.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

**1.4** - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**1.5** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

**1.6** - Les terrains de camping et de caravaning.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**1.7** - Les caves et les sous-sols.

**1.8** - Les affouillements et les exhaussements.

**1.9** - Les clôtures pleines.

**1.10** - Les constructions nouvelles.

**ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Constructions*

**2.1** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.2** - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

*Installations classées*

**2.3** - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

*Installations et travaux divers*

**2.4** - Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation,**

**2.5** - L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve :

- d'être limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante, et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet,
- de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux,
- de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante,
- de ne pas concerner des constructions ou installations qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec le risque inondation (établissement recevant un public sensible : personnes âgées, enfants, handicapés, ...).

**ARTICLE UY3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**◆ VOIRIE**

**3.4** - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter :

- dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

**◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### ◆ EAUX USÉES

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

#### **Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### **Autres réseaux**

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

**4.12** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

**4.13** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

#### **ARTICLE UY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé.

#### **ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - En l'absence d'indication graphique contraire, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger à cette règle, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**6.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

#### **ARTICLE UY7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.4** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

#### **ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

#### **ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

**ARTICLE UY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les constructions nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

**◆ HAUTEUR RELATIVE**

**10.3** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

**ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

***Constructions nouvelles****Volume*

**11.2** - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples, la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

*Couvertures*

**11.3** - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

*Façades*

**11.4** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.5** - Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

**11.6** - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

#### *Epidermes*

**11.7** - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints, laqués ou teintés.

**11.8** - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

#### *Couleurs*

**11.9** - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par constructions, soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Le blanc en grande surface doit être exclu tout comme les gammes de couleur trop claires et les couleurs vives qui seront employées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment, l'alternative des couleurs de bardage métallique est interdite.

### ◆ CLOTURES

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

### **ARTICLE UY12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat-industrie : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- entrepôt : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> jusqu'à 900 m<sup>2</sup> et une place pour 500 m<sup>2</sup> au-delà,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

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

**13.4** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.5** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

**13.6** - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

#### **ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 8 - ZONE 1AU</b>
------------------------------

La zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organisée.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Opérations d'aménagement*

**1.1** - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

*Constructions*

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

**1.3** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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 constructions à usage agricole.

**1.5** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

*Carrières*

**1.6** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.7** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.8** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.9** - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.10** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

**ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Opérations d'aménagement*

**2.1** - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),

- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les aménagements paysagers tels qu'indiqués au plan de zonage définis sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 13,
- elles comportent une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements publics en location.

#### *Constructions*

**2.2** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.3** - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

**2.4** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

### **ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

**3.5** - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.6** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

**3.7** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **◆ VOIRIE**

**3.8** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.9** - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

**3.10** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**3.11** - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

**Lieu-dit "La Grande Pièce" :**

Voie primaire, emprise 14 m avec points de passage A1, A3

Voie secondaire, emprise 12 m avec point de passage A2

**Lieu-dit "Plantier du Maine Gagneau" :**

Voie primaire, emprise 14 m avec points de passage B4, B5, B6

Voie secondaire, emprise 12 m avec point de passage B1, B2, B3

**Lieu-dit "Puyguillen" :**

Voie primaire, emprise 14 m avec points de passage C1, C3

Voie secondaire, emprise 12 m avec point de passage C2

**Lieu-dit "Fourville" :**

Voie, emprise 12 m avec points de passage D1, D2

**ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

**◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

**◆ EAUX USÉES**

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

4.7 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

### **Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

4.8 - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.9 - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

4.10 - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

### **Autres réseaux**

4.11 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.12 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

## **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(Cf. croquis en annexe)

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

#### **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(Cf. croquis en annexe)

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si deux constructions sont édifiées en limite dans le cadre d'un groupe d'habitation.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

**7.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

#### **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance séparant deux constructions à usage d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

#### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

**9.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

#### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

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

##### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle est limitée à 9 m à l'acrotère.

**10.2** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.

## **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

#### ***Constructions nouvelles***

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

#### *Couvertures*

**11.2** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

**11.3** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

#### *Façades*

**11.4** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.5** - Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

**11.6** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**11.7** - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

#### *Epidermes*

**11.8** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : sable, crème, ivoire.

**11.9** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.9** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

**11.10** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

11.11 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ◆ CLOTURES

11.12 - 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.

11.13 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.14 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.
- les murs traditionnels en pierre ou enduits, d'aspect équivalent, dont la hauteur est fixée à 1,20 m.

## **ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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 - Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison de :

#### **- Construction à usage d'habitation :**

##### • *Logement individuel :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour un logement n'excédant pas 70 m<sup>2</sup> de SHON, et 2 places pour un logement supérieur à 70 m<sup>2</sup> de SHON.

##### • *Logement collectif :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour un logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de SHON, et 2 places pour un logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Dans tous les cas, il sera exigé un emplacement supplémentaire pour quatre logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé une aire de stationnement couverte d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement.

- **Hôtel** : il est exigé 1 place par chambre.

- **Résidence Service - RPA** : il est exigé 0,5 place pour une chambre ou un logement.

- **Bureaux - Services - Commerces** : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

12.4 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : 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.

## **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2** - Dans les opérations d'aménagement 10 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

**13.3** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

**13.4** - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

**13.5** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.6** - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les bandes boisées,
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

*Les bandes boisées :*

Cette bande sera engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre).

*Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :*

Les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes conformément au document n° 3 - Orientations d'aménagement.

**13.7** - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

## **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

<b>CHAPITRE 9 - ZONE 1AUZ</b>
-------------------------------

La zone 1AUZ, terrains destinés à l'urbanisation dans le cadre de la ZAC des Séguins et des Ribéreaux (création par DCM du 19 décembre 2006).

Conformément à l'Atlas des zones inondables, certains secteurs de cette zone sont soumis au risque d'inondation.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

**Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 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 du 7<sup>e</sup>alinéa de l'article L 123-1.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1AUZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Constructions*

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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.

**1.2** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

**1.3** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

**1.4** - Les terrains de camping et de caravaning.

**1.5** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**1.6** - Les caves et les sous-sols.

**1.7** - Les affouillements et les exhaussements.

**1.8** - Les clôtures pleines.

**ARTICLE 1AUZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Constructions*

**2.1** - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.2** - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes.

**2.3** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

*Installations et travaux divers*

**2.4** - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

**2.5** - Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de ne pas concerner des constructions ou installations qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec le risque inondation (établissement recevant du public sensible : personnes âgées, enfants, crèche, handicapés, ...).

**ARTICLE 1AUZ 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.5** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**◆ VOIRIE**

**3.7** - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.8** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**ARTICLE 1AUZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

**◆ EAU POTABLE**

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

**4.1** - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service gestionnaire de la distribution d'eau potable pour le compte de la ComAGA.

**4.2** - Le Service fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci (intégrés aux bâtiments).

**4.3** - Les travaux seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### ◆ EAUX USÉES

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

**4.4** - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

**4.6** - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome, individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

**4.7** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public assortie selon le type d'effluent à une convention de rejet. Un regard de branchement réservé à l'usage non domestique pourra être demandé.

### **Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la ComAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement des aménagements projetés sont soumis à autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans le cadre général :

**4.8** - Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

**4.9** - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet,
- soit par l'infiltration (et dans ce cas une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

**4.10** - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

### **Autres réseaux**

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.12** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

**4.13** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

**ARTICLE 1AUZ 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé.

**ARTICLE 1AUZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

6.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines.

**ARTICLE 1AUZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions annexes devra se faire en retrait minimum d' 1,50 m de ses limites.

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

**ARTICLE 1AUZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

**ARTICLE 1AUZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - Sans objet.

**ARTICLE 1AUZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

**◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 m.

Toutefois, en cas de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des établissements liés à l'activité ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

**10.3** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

**◆ HAUTEUR RELATIVE**

**10.4** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

**ARTICLE 1AUZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement et dans le paysage des secteurs concernés.

Le projet architectural devra prendre en compte :

- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

**11.2** - Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public devront être traités dans le respect de l'architecture de l'immeuble et intégrés à l'environnement.

**◆ BATIMENTS ANNEXES**

**11.3** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales.

### ◆ CLOTURES

**11.4** - Sauf indication contraire, 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.

**11.5** - Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique.

**11.6** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales.

### **ARTICLE 1AUZ 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2** - Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations peut être assuré sur des espaces communs sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison de :

#### **- Construction à usage d'habitation :**

- *Logement individuel : Maisons de ville et groupement d'habitation*

Il est exigé 1 place de stationnement pour un logement n'excédant pas 80 m<sup>2</sup> de SHON, et 2 places pour un logement supérieur à 80 m<sup>2</sup> de SHON.

- *Logement collectif :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour un logement n'excédant pas 80 m<sup>2</sup> de SHON, et 2 places pour un logement supérieur à 80 m<sup>2</sup> de SHON.

Dans tous les cas, il sera exigé un emplacement supplémentaire pour quatre logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé une aire de stationnement couverte d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement.

- **Hôtel** : il est exigé 2 places pour 3 chambres minimum.

- **Résidence Service - RPA** : il est exigé 1 place pour 5 chambres ou un logement.

- **Bureaux - Services - Commerces** : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE 1AUZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement extérieur doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'environnement.

**13.2** - Les arbres existants seront préservés dans la mesure du possible.

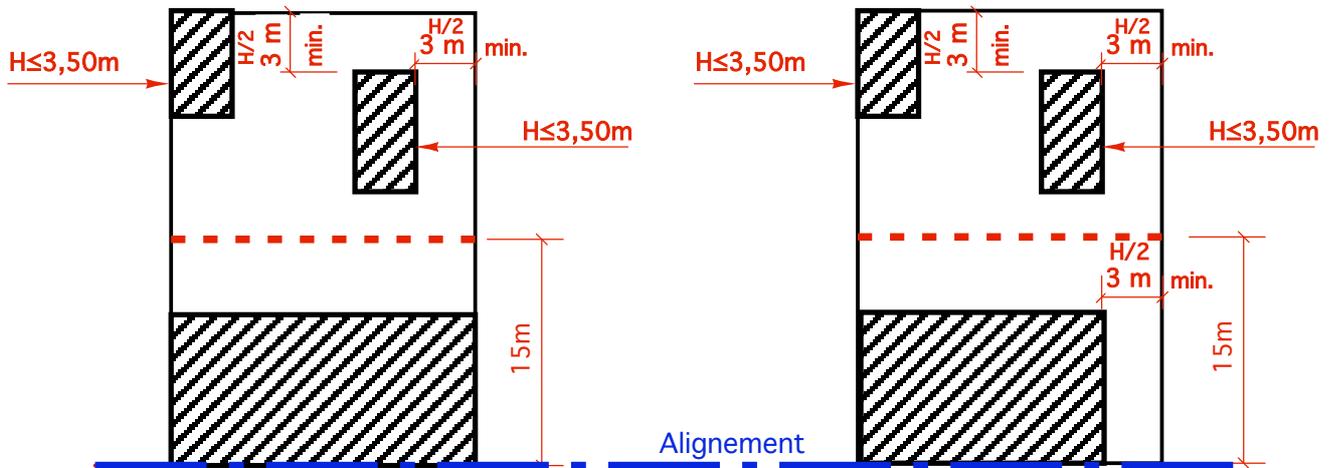
**13.3** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse.

### **ARTICLE 1AUZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Sans objet.

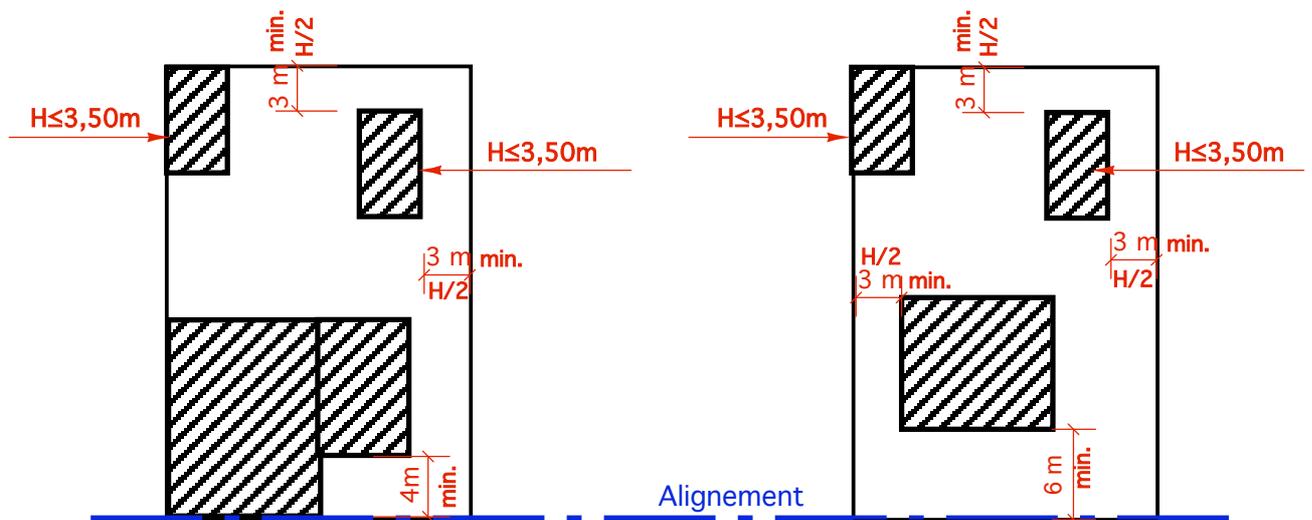
**ANNEXES**

# Articles 6 et 7 Implantation des constructions



## Zones UA, UB

Ordre Continu & Semi-Continu



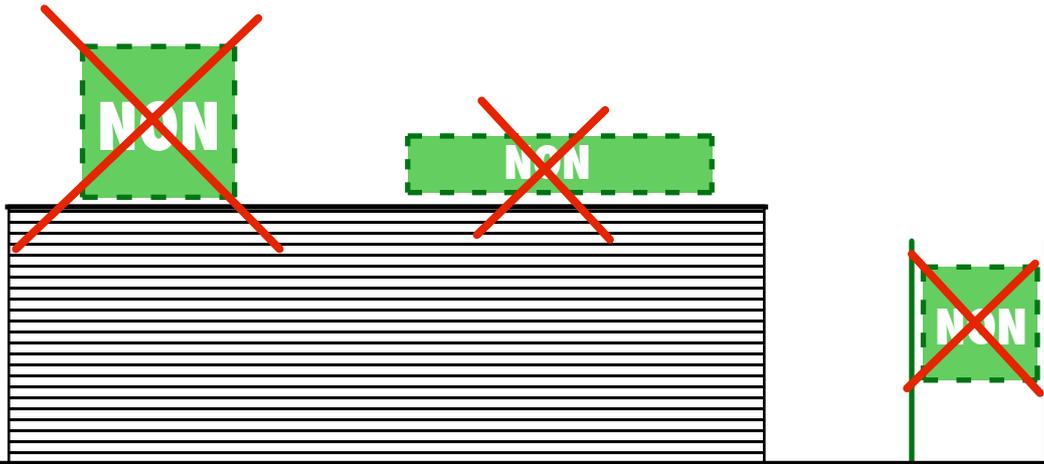
## Zones UC, 1AU

Ordre Semi-Continu & Discontinu

## Zone UD

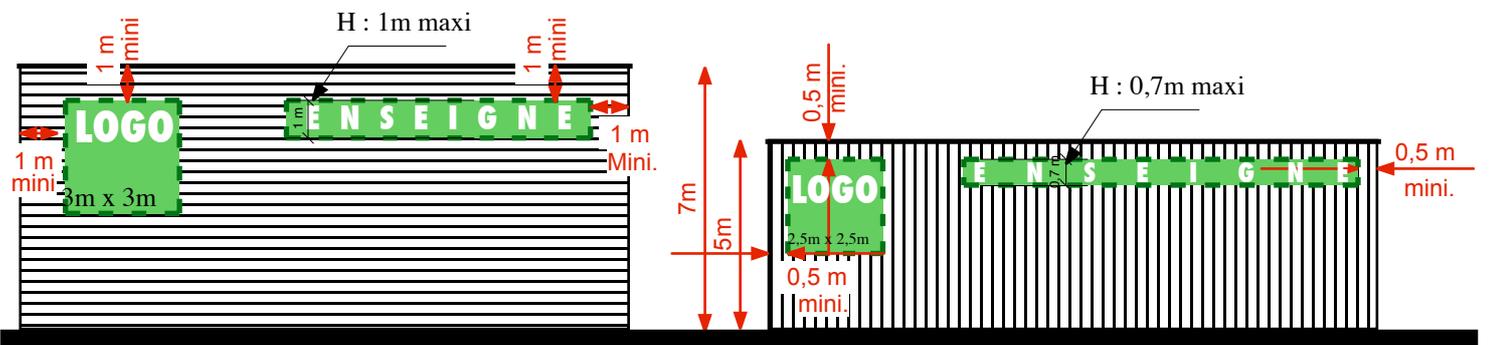
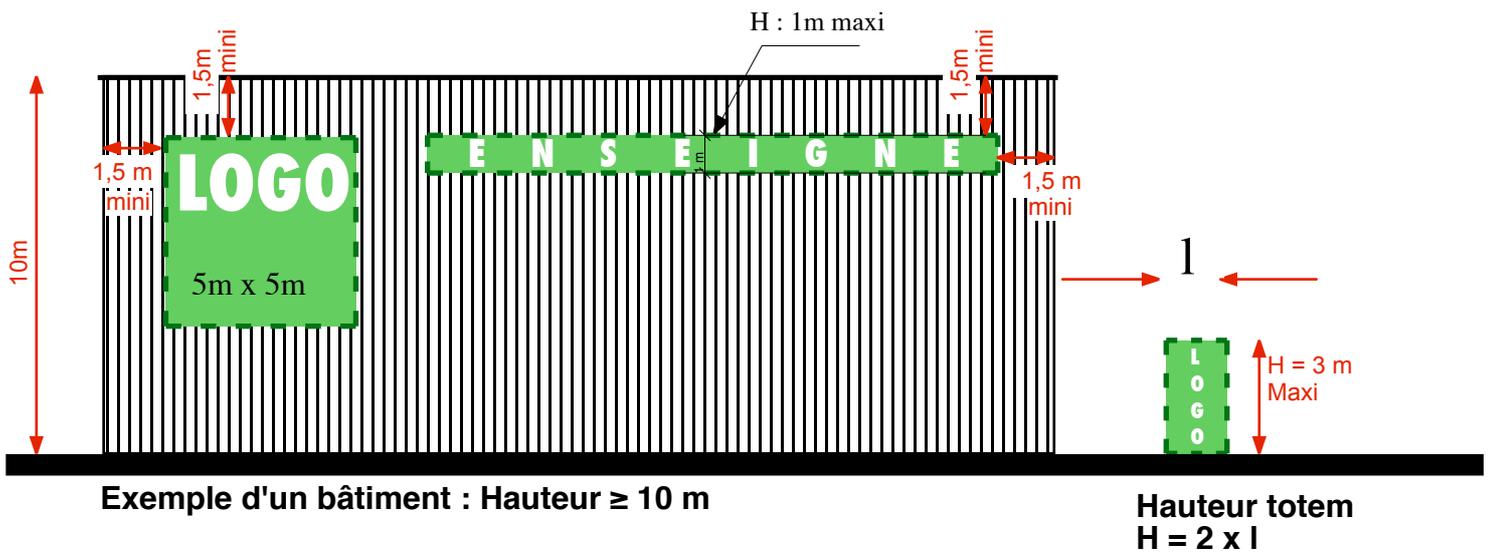
Ordre Discontinu

# ENSEIGNES (Zone 1AUY)



## 1 - POSITION DES ENSEIGNES ET LOGO INTERDITE

## 2 - DIMENSIONS ET POSITIONS DES ENSEIGNES ET LOGO A RESPECTER



## PALETTE VEGETALE (Zones 1AUJ)

### LES BANDES PAYSAGERES LE LONG DE LA RN 141

#### ARBUSTES A PORT LIBRE :

- Rosa canina (Eglantier)
- Prunus spinosa (Prunellier)
- Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)
- Crataegus monogyna (Aubépine)
- Corylus avellana (Noisetier)
- Ligustrum vulgare (Troène commun)
- Viburnum tinus (Laurier tin)
- Laurus nobilis (Laurier sauce)

#### ARBRES

- à prévoir en ponctuation, avec des essences choisies dans la liste des boisements

### LES BOISEMENTS CHAMPETRES CONSTITUANT LES LIMITES AVEC LA CAMPAGNE

#### ARBUSTES A PORT LIBRE

- Rosa canina (Eglantier)
- Prunus spinosa (Prunellier)
- Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)
- Crataegus monogyna (Aubépine)
- Corylus avellana (Noisetier)
- Ligustrum vulgare (Troène commun)
- Viburnum tinus (Laurier tin)
- Laurus nobilis (Laurier sauce)

#### ARBRES A PORT RAMIFIE (FORME NATURELLE), MELES DE QUELQUES ARBRES TIGES

- Sorbus torminalis (Alisier)
- Prunus mahaleb (Cerisier de Sainte-Lucie)
- Quercus ilex (Chêne vert)
- Quercus pubescens (Chêne pubescent)
- Acer campestre (Erable champêtre)
- Sorbus domestica (Cormier)
- Prunus avium (Merisier)
- Ulmus resista (Orme)
- Carpinus betulus (Charme commun)

### LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT LE LONG DES VOIES DE DESERTE

#### ARBUSTES A PORT LIBRE

- Cornus mas (Cornouiller mâle)
- Viburnum tinus (Laurier tin)
- Sambucus racemosa (Sureau à grappes)
- Spiraea hypericifolia obovata (Spirée à feuilles de Millepertuis)

#### ARBRES TIGES

- Quercus ilex (Chêne vert) – en doublement d'un alignement à croissance plus rapide
- Tilia tomentosa (Tilleul argenté)
- Acer monspessulanum (Erable de Montpellier)
- Prunus mahaleb (Cerisier de Sainte-Lucie) – en doublement d'un alignement d'un arbre de plus haut jet

## LES ESPACES PRIVATIFS

### ARBUSTES A PORT LIBRE

- Rosa rugosa (Rosier)
- Corylus avellana (Noisetier)
- Laurus nobilis (Laurier sauce)
- Cornus mas (Cornouiller mâle)
- Viburnum tinus (Laurier tin)
- Sambucus racemosa (Sureau à grappes)
- Spiraea hypericifolia obovata (Spirée à feuilles de Millepertuis)

### ARBRES A PORT RAMIFIE (FORME NATURELLE) OU SUR TIGE

- Sorbus torminalis (Alisier)
- Prunus mahaleb (Cerisier de Sainte-Lucie)
- Quercus ilex (Chêne vert)
- Quercus pubescens (Chêne pubescent)
- Acer campestre (Erable champêtre)
- Sorbus domestica (Cormier)
- Prunus avium (Merisier)
- Quercus ilex (Chêne vert) – en doublement d'un alignement à croissance plus rapide
- Tilia tomentosa (Tilleul argenté)
- Acer monspessulanum (Erable de Montpellier)
- Prunus mahaleb (Cerisier de Sainte-Lucie) – en doublement d'un alignement d'un arbre de plus haut jet