



Département de la Charente Maritime

Commune de **BUSSAC-FORET**

Plan Local d'Urbanisme Modification N°01

Document d'approbation : Pièce écrite N°5a - règlement

Mis en révision	Arrêté	Approuvé le	Modification N°01 approuvé
04 mai 2004	31 octobre 2007	27 juin 2008	04 novembre 2015

Pour être annexé à la délibération du 04 novembre 2015
Le maire
Lise MATTIAZZO

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES	7
AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UA	8
ZONE UB	13
ZONE UC	19
ZONE UE	25
ZONE UY	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	34
ZONE 1AU	35
ZONE 2AU	41
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
ZONE A	46
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	50
ZONE N	51
TITRE VI – ANNEXES	56
Emplacements réservés	57

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et à urbaniser et les autres zones.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - **Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur** (désigné par des lettres UA, UB, UY, UL, 1AU, A, N, etc...).

2 - **Rechercher dans le règlement** les dispositions relatives aux zones :

- UA,
- UB,
- UC,
- UE,
- UY,
- AU pour 1AU,
- A,
- N pour N , Na, Np, Nc.

3 - **Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles** qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- **Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- **Article 3** : Accès et voirie
- **Article 4** : Desserte par les réseaux
- **Article 5** : Caractéristiques des terrains
- **Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** : Emprise au sol

- **Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** : Aspect extérieur
- **Article 12** : Stationnement
- **Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- **Article 14** : Coefficient d'Occupation du Sol.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en **annexe** ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.
- Le **Rapport de Présentation** qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le plan de **Zonage du P.L.U.** (« Règlement : Pièces Graphiques ») lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- L'annexe « **Servitudes d'Utilité Publique** » pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires notamment sur l'**assainissement et l'eau potable** qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des **articles L.123.1 et R.123.9** du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **BUSSAC-FORET**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions du code de l'environnement et notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale d'un projet sur les sites Natura 2000.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

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

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1°/ **Les zones urbaines dites « zones U »** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2°/ **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3°/ **Les zones agricoles dites « zones A »** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°/ **Les zones de richesses naturelles et forestières dites « zones N »** à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage : d'habitation, d'équipement collectif, hôtelier, de commerce, industriel, artisanal, de bureaux et de service, d'entrepôts, agricole, de stationnement, d'annexes, de piscines, de clôtures, les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les installations et travaux divers : parcs d'attractions ouverts au public, aires de jeux et de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
- les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L.123-1 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune. « Mixte », elle accueille à la fois des habitations, des équipements, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par la forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère urbain.

Le centre-bourg se distingue donc des autres secteurs urbanisés.

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

L'ensemble de ce secteur est couvert par le réseau d'assainissement collectif, tel que prévu au Schéma Communal d'Assainissement.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3 et R.421-28, du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel ;
 - agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes*.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations ne figurant pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement, et la protection sonore par rapport à l'environnement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone, ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions, adaptées au cas par cas :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- e) Les installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont liées aux commerces (pressing, boulangerie, etc...).
- f) Les annexes et abris de jardin dès lors qu'ils sont liés à une construction d'habitation existante dans la zone.

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

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

		LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

• **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L. 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

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

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des

voies.. **Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :**

- a) L'alignement du bâti peut être assuré également par un mur haut, existant ou à créer, d'une hauteur maximale de 1,40 mètres. La construction principale peut alors être implantée en retrait de l'alignement dans une bande de 5 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.
- b) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- c) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants, pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique. D'autres bâtiments, et notamment des annexes, peuvent alors être édifiées librement par rapport à l'alignement.
- d) Dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement aménagées à usage collectif.
- e) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de **15 mètres à partir de l'alignement de la voie** ou de la limite qui s'y substitue.

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 mètres**.

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser **3 mètres 50** de hauteur.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

TOITURES

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits comprises entre 30% et 40%, sauf impossibilité technique liée aux extensions de bâtis existants. Les couvertures seront en matériau traditionnel de type canal, romane ou similaire.

MATERIAUX APPARENTS

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- matériaux non recouverts et fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits. Ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

FAÇADES

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

CLOTURES

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,40 m**. Ces murs pleins devront être de ton pierre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,10 m** rehaussé de grilles, grillages ou autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,40 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.

A cette place de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

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

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs urbains correspondant aux extensions du centre-bourg : premières extensions, joignant d'anciennes fermes, et constructions pavillonnaires plus récentes. La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, mais accueille ponctuellement des activités de services, artisanales insérées dans le tissu urbain.

Ainsi au caractère « mixte », ce secteur urbain a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

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

Une partie de ce secteur est couvert par le réseau d'assainissement collectif, tel que prévu au Schéma Communal d'Assainissement..

ARTICLE UB 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Elément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3 et R.421-28, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel ;
 - agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations ne figurant pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement, et la protection sonore par rapport à l'environnement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone, ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions, adaptées au cas par cas :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans le cadre de mises aux normes.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont liées aux commerces (pressing, boulangerie, etc...).
- g) Les annexes et abris de jardin dès lorsqu'ils sont liés à une construction d'habitation existante dans la zone.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**ACCES**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

		LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

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

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée sous réserve d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

- **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis, sous réserve d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

RÉSEAU ELECTRIQUE

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

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

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **10 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **7 m** par rapport à l'axe ou à **3 m** au moins de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées **sur une et une seule des limites séparatives** de propriété.

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

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, **doivent être à une distance l'une de l'autre** au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser **3m50** de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

TOITURES

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits comprises entre 30% et 40%, sauf impossibilité technique liée aux extensions de bâtis existants. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal, romane ou similaire.

MATERIAUX APPARENTS

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- matériaux non recouverts et fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits. Ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

FAÇADES

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

CLOTURES

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,40 m**. Ces murs pleins devront être de ton pierre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,10 m** rehaussé de grilles, grillages ou autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,40 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

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

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

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Le C.O.S. est fixé à **0,40, et 0,60 pour les commerces.**

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs correspondant aux hameaux et villages à la périphérie de la zone urbaine du bourg . La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, liée originellement à l'activité agricole.

Au sein de ces hameaux aux constructions souvent anciennes, les bâtiments sont le plus souvent édifiés en ordre semi-continu ou discontinu et implantés en recul par rapport à l'alignement des voies.

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

ARTICLE UC 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3 et R.421-28, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel ;
 - agricole, hormis celles prévues à l'article UC2.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations ne figurant pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement, et la protection sonore par rapport à l'environnement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone, ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions, adaptées au cas par cas :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les hangars de stockage du matériel agricole.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- f) Les annexes et abris de jardin dès lors qu'ils sont liés à une construction d'habitation existante dans la zone.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**ACCES**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

		LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

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

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée sous condition d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

- **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis, sous réserve d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **10 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **7 m** par rapport à l'axe ou à **3 m** au moins de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions à usage d'**annexe**, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 3m50 de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

TOITURES

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits comprises entre 30% et 40%, sauf impossibilité technique liée aux extensions de bâtis existants. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal, romane ou similaire.

MATERIAUX APPARENTS

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- matériaux non recouverts et fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings). Ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

FAÇADES

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

CLOTURES

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,40 m**. Ces murs pleins devront être de ton pierre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,10 m** rehaussé de grilles, grillages ou autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,40 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à **0,40**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux activités sportives, de loisirs et de plein-air ainsi que d'équipements collectifs.

Il s'agit des secteurs d'équipements localisés en périphérie immédiate du centre-bourg : zone de sports.

ARTICLE UE 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3 et R.421-28, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité sportive, de loisirs et de plein-air ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de SHON,
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- e) Les constructions ou activités dans la mesure où leur exploitation ne génère pas de nuisances sonores pour le voisinage.
- f) En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

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

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE

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

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**EAU POTABLE**

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

• Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux sous réserve d'acceptation par le gestionnaire de la voirie concernée.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

• Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis, sous réserve d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UE4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **9 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés** par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces places de stationnement s'ajoutent **les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison** ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privés.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Une zone UYc reconnaît spécifiquement le site et les bâtiments d'exploitation de la carrière.

ARTICLE UY 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3 et R.421-28, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores pour le voisinage :

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de la dite activité,
- c) ~~les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,~~
- d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- e) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- f) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- g) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- h) les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- i) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

En secteur UYc, sont autorisés, dès lors qu'ils bénéficient des autorisations réglementaires et qu'ils font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- l'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
- l'extension des carrières et mines à ciel ouvert existantes,
- la poursuite de l'exploitation des carrières et mines à ciel ouvert existantes en cas de renouvellement de leur autorisation,
- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'expresse condition qu'elles soient démontables,
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

ARTICLE UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**ACCES**

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

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

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

VOIRIE

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

ARTICLE UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

- **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux sous condition d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

- **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis, sous condition d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- **7 mètres** des voies communales. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.
- **15 mètres** de l'axe des Routes Départementales.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UYc.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **10 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UYc.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à **10 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UYc.

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

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UYc.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UYc.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- **Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UYc.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UYc.

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation mixte : habitat, de commerces et de services, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

L'urbanisation est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement* ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2).

ARTICLE 1AU 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3 et R.421-28, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1AU1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement, et la protection sonore par rapport à l'environnement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions adaptées au cas par cas :

Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les **Orientations d'Aménagement**).
- Les opérations portent sur une surface minimum de 3500 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante « résiduelle », inférieure à 3500 m².

Sont admises :

- **Les constructions à usage** : d'habitation, d'annexe et de piscine, d'équipements d'intérêt collectif, hôtelier et de restauration, de commerces, de bureaux et de services, de constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage, d'entrepôt sous réserve qu'il soit lié à une activité existante dans la zone.
- **Les occupations et utilisations du sol suivantes** : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.

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

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

		LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

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

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

• Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux sous réserve d'acceptation par le gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation,

lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

- **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis, sous réserve d'acceptation par le gestionnaire de la voirie concernée.

RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **10 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **7 m** par rapport à l'axe ou à **3 m** au moins de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées **sur une et une seule des limites séparatives** de propriété.

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

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. **Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 3m50 de hauteur.**

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

ANNEXES

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

TOITURES

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes comprises entre 30% et 40%, sauf impossibilité technique liée aux extensions de bâtis existants. Les couvertures seront alors en matériaux traditionnel de type canal, romane ou similaire.

MATERIAUX APPARENTS

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- matériaux non recouverts et fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings). Ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

FAÇADES

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

CLOTURES

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,40** m. Ces murs pleins devront être de même ton que le bâtiment principal,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,10** m rehaussé d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,40** m.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

- Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les aires de stationnement sont être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Le C.O.S. est fixé à **0,40, et 0,60 pour les commerces.**

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, de commerces et de services, située au nord de la zone d'habitat de la route de Montendre, en extension du bourg de Bussac-Forêt.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3 et R.421-28, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU2 est interdite.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), peuvent être admises :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage.
- b) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- c) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).

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

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

ACCES

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

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

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

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**EAU POTABLE**

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

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille

et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies existantes.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Non réglementé.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts composés de plantations d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige d'essence locale par 4 emplacements.

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

Non réglementé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

ARTICLE A 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2, R.421-12 et L.123-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition de ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- Les extensions des constructions d'habitation (notamment piscine) dont l'emprise au sol ne pourra excéder 80 m2.

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

- **Dispositions générales**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- **Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.**

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

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

(Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée. Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**ADDUCTION D'EAU POTABLE**

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être

évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux sous réserve d'acceptation par le gestionnaire de la voirie concernée.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

- **Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **14 m** par rapport à l'axe des autres voies ou à **10 m** au moins de l'alignement des dites voies, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **5 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m** pour les bâtiments d'habitation, et à **10 m** pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc.).

ARTICLE A 11 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

TOITURES

Les constructions doivent être terminées par une toiture en pente, couvertes de tuiles : tuiles canal, romanes, ou similaires lorsque la pente est inférieure à 40 %. Et des tuiles plates lorsque la pente est supérieure à 40 %.

BATIMENTS ANNEXES

tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

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

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains généralement non équipés, ou correspondant à des bâtis ou groupes de bâtis isolés, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

Cette zone comprend par ailleurs trois secteurs qui correspondent à des prescriptions particulières :

- Np : des secteurs repérés au titre des zones Natura 2000 ;
- Nc : des secteurs réservés aux activités de carrière ;
- Na : des secteurs bâtis isolés, insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux.

ARTICLE N 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2, R.421-12 et L.123-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Hormis en secteurs Np, Na et Nc, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition de ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
Les extensions des constructions d'habitation (notamment piscine) dont l'emprise au sol ne pourra excéder 80 m².
- b) Les abris pour animaux de moins de 20 mètres carré de Surface Hors Œuvre Brute.
- c) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- i) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

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

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
- L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette .
- Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants : les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante ; les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

En secteur Nc uniquement sont autorisées :

- Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de carrières et les constructions d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exploitation de carrières,

En secteur Np uniquement sont autorisées :

Les constructions et équipements d'intérêt collectif. Est précisé que tout projet localisé dans le site Natura 2000 ou à proximité, s'il est susceptible d'avoir des impact sur le site, doit être soumis à étude d'incidences (art.L414-4 et suivants du code de l'environnement).

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

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**EAU POTABLE**

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux sous réserve d'acceptation par le gestionnaire concerné.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,

- **14 m** par rapport à l'axe des autres voies ou à **10 m** au moins de l'alignement des dites voies, à modifier ou à créer.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **10 mètres**.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m**.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

TOITURES

Les constructions doivent être terminées par une toiture en pente, couvertes de tuiles : tuiles romanes, ou similaires lorsque la pente est inférieure à 40 %. Et des tuiles plates lorsque la pente est supérieure à 40 %.

BÂTIMENTS ANNEXES TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES :

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation. Egalement :

- conserver, entretenir et renouveler en plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales,
- utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers,... et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

TITRE VI – ANNEXES

Annexe : Emplacements réservés

(Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de remplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure
			À
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne remplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant remplacement réservé dans le délai d'un an		7
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE put saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	