

# COMMUNE DE SAUZÉ-VAUSSAIS(79)

## *Plan Local d'Urbanisme*

Révision prescrite le 1er septembre 2009

PLU arrêté le 3 mars 2014

## Règlement



**DOSSIER APPROUVÉ le : 13/10/2014**

Modification simplifiées n°1a et 1b approuvée le 2/03/2015

Modification simplifiée n°2 approuvée le 17/11/2015

Modification simplifiée n°3 approuvée le 26/07/2016

Modification simplifiée n°4 approuvée le 25/05/2023

**Modification n°1 – Vu pour être annexé à la délibération du 11 avril 2024**

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>6</b>
<b>ZONE UA</b> .....	<b>7</b>
<b>ZONE UB</b> .....	<b>16</b>
<b>ZONE UE</b> .....	<b>24</b>
<b>ZONE UX</b> .....	<b>30</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>36</b>
<b>ZONE AU</b> .....	<b>37</b>
<b>ZONE 1AU</b> .....	<b>45</b>
<b>ZONE 2AU</b> .....	<b>48</b>
<b>ZONE AUE</b> .....	<b>51</b>
<b>ZONE AUX</b> .....	<b>57</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>64</b>
<b>ZONE A</b> .....	<b>65</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b> .....	<b>73</b>
<b>ZONE N</b> .....	<b>74</b>
<b>ANNEXES AU REGLEMENT</b> .....	<b>83</b>
<b>LEXIQUE</b> .....	<b>84</b>
<b>LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ALINEA 2 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME</b> .....	<b>86</b>

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sauzé-Vaussais.

## CONTENU DU RÈGLEMENT

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

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

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

- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés,
- des espaces présentant des risques d'inondations,
- des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole (article L.123-1-5 II du code de l'urbanisme),
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes constituées :
  - o d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
  - o de la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

# Titre I : Dispositions générales

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus dans le code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

### 2. BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

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

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

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

### 4. BÂTIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

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

### 5. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ALINÉA 2 DE L'ARTICLE L.123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME

1. En application du Code de l'Urbanisme, la modification d'un élément identifié au titre de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.
2. Les **éléments et ensembles bâtis** identifiés comme devant être protégés au titre de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sont soumis au permis de démolir.
3. Les **éléments bâtis**, le **petit patrimoine** (bâtiments, puits, calvaires, etc...) et les **murets et clôtures remarquables** identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme, doivent être conservées, et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.
4. Les **ensembles bâtis remarquables** (propriétés, fermes,...) et les **ensembles urbains** (venelles et communs) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme, doivent être préservés.  
Seront pris en compte pour cette préservation :
  - le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
  - l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...),
  - la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
  - l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.

5. Les extensions des **bâtiments et ensembles bâtis** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme, doivent respecter la volumétrie afin de ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.
6. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
7. Les **arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre de même essence ou de qualité supérieure devra être replanté sur la commune.
8. Les **espaces verts, parcs ou jardins** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme doivent être protégés et sont inconstructibles, excepté pour :
- les aménagements légers (bancs, éléments décoratifs, etc.) et les jeux pour enfants qui doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  - les abris légers de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface plancher et dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 2,50m de hauteur au faîtage.
  - les travaux d'entretien des équipements publics existants.
- et à condition :
- qu'au moins 80% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux),
  - de conserver leur aspect naturel et végétal prédominant

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).

Leur modification est également admise à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc).

9. Les **espaces boisés** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. L'arrachage ou la suppression partielle de ces espaces boisés est soumis à déclaration préalable. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations d'essences régionales ou nationales, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Les éléments (constructions ou autres) recensés au titre de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.**

## 6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les **espaces boisés classés** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

## 7. AUTRES ESPACES BOISÉS

En application de l'article L.311-1 et suivants du Code forestier, complétés par l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2006, la destruction de l'affectation forestière de toute ou partie d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif forestier de plus de 1ha d'un seul tenant (massif défini en tant qu'unité boisée, et non pas en terme de propriété). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

## 8. ZONES INONDABLES

Les **zones inondables** font l'objet d'un zonage particulier indicé i sur le document graphique (UAi, UEi et Ni) et de règles particulières dans le présent document.

## 9. TRAME VERTE ET BLEUE

Conformément à l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, les **espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** sont identifiés sur le plan de zonage et correspondent à la zone N et au sous-secteur Ni. Ces espaces naturels sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques (vallée de la Péruse et principaux boisements). Ces règles de protection sont celles de la zone N et du sous-secteur Ni énoncées ci-après.

## 10. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération prise par la commune, conformément à l'alinéa d) l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

## 11. OPERATIONS D'ENSEMBLE

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

# Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines sont :

- la **zone UA** et son **secteur UAi**
- la **zone UB**
- la **zone UE** et son **secteur UEi**,
- la **zone UX**, comprenant le **secteur UXa**.

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

La **zone UA** caractérise le tissu urbain du bourg de la commune, ainsi que l'ancien hameau de Limage et le hameau de Vaussais.

Le **secteur UAi** correspond à la zone inondable de la zone UA.

Ce tissu correspond à une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces verts et d'espaces publics. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Ils correspondent généralement à du bâti de type maison de ville avec parfois des commerces ou artisans en rez-de-chaussée.

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

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux et assurer une densification du tissu urbain,
- assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à limiter le droit de construire en raison du risque d'inondation vis-à-vis des populations et des constructeurs pour le secteur UAi.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions destinées à l'industrie,
- > les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- > les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- > les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- > les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- > les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement), ou d'une profondeur (dans le cas d'un affouillement) excédant deux mètres, à l'exception de ceux liés à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > les parcs d'attractions,
- > les dépôts de véhicules (susceptibles d'accueillir moins de dix unités),

*Ce sont par exemple :*

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.
- > les garages collectifs de caravanes,
- > les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- > les parcs résidentiels de loisirs,
- > les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2 ci-après.

L'ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au **permis de démolir**.

**Dans le secteur UAi uniquement :** sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions nouvelles à usage d'habitation
- > les annexes aux habitations
- > les remblais, exhaussements du sol et dépôts, exceptés ceux nécessaires aux nouvelles constructions qui doivent se limiter strictement à l'emprise de ces constructions (impossibilité de remblayer toute une parcelle pour la mettre hors d'eau)

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

- > Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UA 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.
- > Sont admises les constructions destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers.
- > Sont admis les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir plus de dix unités, s'ils sont liés à une activité d'artisanat ou de commerces.
- > Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laverie, chaufferie, etc....) ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers.
- > Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne génèrent pas de pollutions, de nuisances ou de dangers.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture.

**Dans le secteur UAi :**

Peuvent être admis :

- > Les travaux d'entretien, de rénovation et de gestion courants peuvent être autorisés,
- > les changements de destination. Toutefois, les changements de destination conduisant à créer de nouveaux logements ne sont possibles que dans l'hypothèse de l'existence d'une zone refuge hors d'eau (étage ...)
- > les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30 m<sup>2</sup>. L'agrandissement sera construit sur vide sanitaire et son plancher bas devra être construit au moins à une hauteur de 50 cm par rapport à la cote de terrain naturel, sauf contraintes techniques qui rendraient impossibles le projet
- > les équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire, ou d'intérêt général (voiries, réseaux, ...) sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- > Stocker au moins à une hauteur de 50 cm par rapport à la cote de terrain naturel, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants.
- > Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous une hauteur de 50cm par rapport à la cote de terrain naturel.
- > Équiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50cm par rapport à la cote de terrain naturel (sauf contraintes techniques).

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

### **1. ACCÈS**

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

### **2. VOIRIE**

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

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

### **1. EAU POTABLE**

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

### **2. EAUX USÉES**

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

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

### 3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### 1. PRINCIPES

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- > Une implantation différente peut être admise dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant non implanté en alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier pourra donc être autorisée.
- > Lorsque des bâtiments existants, sur un terrain voisin, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- > Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- > Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement.
- > Une implantation en retrait peut être imposée, pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).
- > Lorsqu'un bâtiment est déjà implanté à l'alignement, des constructions peuvent être autorisées en arrière de ce bâtiment existant, en prolongement ou non, favorisant ainsi la densification du tissu existant.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UA 6.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel / Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 13 mètres.
- > La hauteur d'une annexe à l'habitat et d'un abri léger ne doit pas excéder 3,5 mètres.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

## 3. EXCEPTION

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

# ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

## 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

#### Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- > La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires pourront être installés en saillie sur une toiture, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade. Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon sera évitée.
- > Les verrières, ou châssis tabatière, seront de faibles dimensions : 55 cm X 75 cm maximum.

#### Architecture contemporaine et bioclimatique

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

### 1.2. Règles spécifiques aux bâtiments anciens en pierre

#### Généralités

- > Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction. La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

## Façades

- > Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- > Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, ils seront dressés sans baguette d'angle.
- > Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- > Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure. Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur).

### **1.3. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments**

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- > Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

## **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1. Clôtures**

#### Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

**Dans le secteur UAi** : les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

#### Hauteurs

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

- > A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- > En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

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

## Aspects

- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

### 2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées ou incluses dans une construction.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

### 2.3. Réseaux téléphoniques

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- > Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

## ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

#### 1.1. Normes à respecter

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

#### 1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de « poches » ou de regroupement de stationnements mutualisés entre plusieurs parcelles (mutualisation des stationnements pour un même projet ou permis de construire, ou entre plusieurs projets ou permis de construire).
- > Les obligations de réalisation de stationnement peuvent aussi être remplies par acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement ou par une concession dans un parc public de stationnement.
- > Excepté dans les secteurs de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les deux roues.

## ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
- > Les aménagements réalisés à proximité de quartiers concernés par des Orientations d'aménagement et de programmation devront être réalisés en cohérence ou en harmonie avec ces Orientations d'aménagement et de programmation.

- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les palmiers et palmes sont interdites.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

#### **ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

#### **ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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

## CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB caractérise le **tissu urbain périphérique du bourg de Sauzé-Vaussais** ainsi que les villages des **Touches, la Simonnière, la Combe et les Ségeliers**, noyau urbanisé assez important. Ce tissu correspond à une urbanisation ancienne plus diffuse ou à une urbanisation plus récente (souvent de type pavillonnaire).

Le tissu urbain périphérique du bourg est irrigué par un réseau de voies plus larges. Les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d'un îlot, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques rares activités économiques ou de service.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions destinées à l'industrie,
- > les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- > les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- > les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- > les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- > les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- > les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- > les parcs d'attractions,
- > les dépôts de véhicules (susceptibles d'accueillir moins de dix unités),

*Ce sont par exemple :*

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.
- > les garages collectifs de caravanes,
- > les parcs résidentiels de loisirs,
- > les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2 ci-après.

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises :

- > Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UB 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.
- > Sont admises les constructions destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers.
- > Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- > Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- > Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne génèrent pas de pollutions, de nuisances ou de dangers.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture.

## ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCÈS

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

### 2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées.
- > Les voies privées nouvelles desservant quatre logements ou plus doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.

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

### 1. EAU POTABLE

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

### 2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.  
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### 4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

#### 1. PRINCIPES

- > Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- > Une implantation en retrait peut être imposée, pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).
- > Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

#### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

#### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

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

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UB 6.
- > Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel / Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

### 3. EXCEPTION

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

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

##### Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture, une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- > La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires pourront être installés en saillie sur une toiture, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

### Architecture contemporaine et bioclimatique

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

## **1.2. Règles spécifiques aux bâtiments anciens en pierre**

### Généralités

- > Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.
- > La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

## **1.3. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments**

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- > Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

## **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1. Clôtures**

#### Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- > Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

## Hauteurs

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

- > A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

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

- > En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

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

## Aspects

- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

### 2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées ou incluses dans une construction.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

### 2.3. Réseaux téléphoniques

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- > Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- > Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

## ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

#### 1.1. Normes à respecter

- > Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus.
- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

#### 1.2. Modalités d'application

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

de regroupement de stationnements mutualisés entre plusieurs parcelles. (mutualisation des stationnements pour un même projet ou permis de construire, ou entre plusieurs projets ou permis de construire).

- > Les obligations de réalisation de stationnement peuvent aussi être remplies par acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement ou par une concession dans un parc public de stationnement.
- > Excepté dans les secteurs de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- > Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

## 2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les deux roues.

### ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les aménagements réalisés à proximité de quartiers concernés par des « Orientations d'aménagement et de programmation » devront être réalisés en cohérence ou en harmonie avec ces « Orientations d'aménagement et de programmation ».
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

### ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

## ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE UE

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

Elle correspond dans la commune à plusieurs sites spécifiques : collège, équipements sportifs, cimetière, station d'épuration, ...

**Le secteur UEi** correspond à la zone inondable de la zone UE.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site (clôture végétale ...).
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

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

**En bordure de zone inondable** : l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout mouvement de terrain peut-être préjudiciable, en bordure de zone inondable. C'est pourquoi, il est interdit de modifier l'état du terrain naturel sur une bande de 50 m au niveau des parcelles adjacentes à la zone inondable (en raison du caractère potentiellement inondable de ces secteurs).

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

- > Sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels et sociaux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les travaux sur l'existant sont admis, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage.

#### ***Dans le secteur UEi :***

- > Peuvent être admises :
  - Les aménagements et installations techniques (exceptés les nouveaux bâtiments) nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à l'AEP, ...).
  - Les remblais/exhaussements nécessaires à la station d'épuration sont autorisés sous réserve d'une démonstration de l'absence d'impact significatif sur la circulation des eaux et la capacité d'expansion des crues. Concernant les exhaussements, ils ne peuvent être autorisés qu'à 5 mètres de la limite du domaine public routier départemental, distance augmentée de 1 mètre par mètre de hauteur de l'exhaussement.
- > Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

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

#### **1. ACCÈS**

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

#### **2. VOIRIE**

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

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

### 1. EAU POTABLE

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

### 2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

### 3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).

## ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### 1. PRINCIPE

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### 1. PRINCIPE

- > Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel / Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 13 mètres.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente - jusqu'à 15 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).

### 3. EXCEPTION

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

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

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- > L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1. Clôtures

##### Généralités

- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies ou haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

**Dans le secteur UEi** : les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

#### 2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées ou incluses dans une construction.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées au paysage environnant.

#### 2.3. Réseaux téléphoniques

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- > Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

## ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

## **2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES**

- > Pour les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement pour des deux-roues non motorisés correspondant à une place pour dix places de voitures créées. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.
- > Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public. Lors de la réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

### **ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les aménagements réalisés à proximité de quartiers concernés par des Orientations d'aménagement et de programmation devront être réalisés en cohérence ou en harmonie avec ces Orientations d'aménagement et de programmation.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### **ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales.

### **ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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

## CARACTÈRE DE LA ZONE UX

La **zone UX** caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle correspond à la zone d'activités communale et intercommunal de part et d'autres de la Route de Civray.

Le **secteur UXa** correspond à des activités industrielles ou commerciales de dimensions importantes situées au cœur des zones d'habitat : entreprise de contre-plaqué, scierie et silo de négoce.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions. Elles permettent aussi d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Pour le secteur UXa, ces règles permettent aux activités en place d'évoluer, tout en réduisant les nuisances liées aux activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui les entourent en favorisant l'intégration paysagère des constructions.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2.

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

Sont admises :

- > les activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité.
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées à son architecture.

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

#### **1. ACCÈS**

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

#### **2. VOIRIE**

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

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

#### **1. EAU POTABLE**

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

#### **2. EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être assainie par un dispositif d'assainissement (individuel ou collectif) conforme à la législation en vigueur.

### 3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

## ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### 1. PRINCIPES

- > Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :
  - à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
  - et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- > Les constructions ne constituant pas des bâtiments (voir lexique) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### 2. EXCEPTION

- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- > Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les nouveaux bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres bâtiments.

**En secteur UXa**, lorsqu'une limite par rapport aux voies et emprises publiques se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

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

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UX 6.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

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

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

## ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

### 2. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > L'emprise au sol de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

## ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel / Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPES

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

**En secteur UXa,** la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

### 2. DISPOSITION PARTICULIÈRES

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

#### **En secteur UXa :**

- Une hauteur différente - jusqu'à 15 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).
- Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UX11.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

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

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.
- > La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1. Clôtures

- > La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.
- > Lorsqu'elle existe, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies, ou de haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

## 2.2. Équipements et réseaux

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

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

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

#### 1.1. Normes à respecter

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

#### 1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- > Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

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

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les deux roues.

## ARTICLE UX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

## ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- la zone AU, 1AU, 2AU
- la zone AUX
- la zone AUE

## CARACTÈRE DE LA ZONE AU

La **zone AU** caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Elles correspondent à **deux dents creuses du bourg : l'une proche de la Route de Limage (environ 1,2 hectares) et l'autre accessible depuis la Rue des Vieilles Vignes (environ 1,5 hectares).**

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

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

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions destinées à l'industrie,
- > les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- > les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- > les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- > les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- > les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- > les parcs d'attractions,
- > les dépôts de véhicules,
- > les garages collectifs de caravanes,
- > les parcs résidentiels de loisirs,
- > les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2 ci-après.
- > les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

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

- > Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU 1, sous réserve :
  - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un permis d'aménager ou un permis groupé d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté), laquelle devant permettre, le cas échéant, l'urbanisation correcte du reste de la zone ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme ;
  - qu'elles prévoient un **minimum de 20% de logement social** ;
- > Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- > Sont admises les constructions destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers.
- > Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme, et qu'elles ne génèrent pas de pollutions, de nuisances ou de dangers.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage environnant et, en cas d'implantation sur le bâtiment, qu'elles soient intégrées à son architecture.

## ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCÈS

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

### 2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

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

### 1. EAU POTABLE

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

### 2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### 4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

#### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

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

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques.
- > Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.
- > Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- > Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

#### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

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

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

#### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AU6.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

#### 4. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

### ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel / Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### 1. PRINCIPES

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

#### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

##### Intégration architecturale et paysagère

- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse,
- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- > La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### Architecture contemporaine et bioclimatique

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

## 1.2. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.1. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- > Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

#### Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

#### Hauteurs

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

- > A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- > En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

#### Aspects

- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- > Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales variées.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

### 2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

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

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

#### 1.1. Normes à respecter

- > Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus.
- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

#### 1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles (mutualisation des stationnements pour un même projet ou permis de construire, ou entre plusieurs projets ou permis de construire).
- > Les obligations de réalisation de stationnement peuvent aussi être remplies par acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement ou par une concession dans un parc public de stationnement.
- > Excepté dans les secteurs de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les deux roues.

## ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

## ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

## **ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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

## **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU**

La **zone 1AU** caractérise des espaces destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation résidentielle. Elle correspond à une dent creuse du bourg accessible depuis la Route de Ruffec (environ 1,6 hectares).

Ces espaces ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion **d'une modification du PLU**, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. **Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.**

Les principes d'aménagement de la zone sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme. Ceci en raison d'un aménagement global d'ensemble prévu à l'échelle de tout le site, même si cette urbanisation se décline suivant différents phasages.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

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

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 1AU 2 ci-dessous.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

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

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

### **ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

### **ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

### **ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

### **ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau. Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## **CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU**

La **zone 2AU** caractérise des espaces destinés à être ouverts, à très long terme, à une urbanisation à vocation résidentielle.

Elle correspond à une dent creuse accessible depuis la Rue des Vieilles Vignes (environ 1,3 hectares)

Ces espaces ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une **modification du PLU et lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone**. Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le **règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone**.

Les principes d'aménagement de la zone sont précisés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme. Ceci en raison d'un aménagement global d'ensemble prévu à l'échelle de tout le site, même si cette urbanisation se décline suivant différents phasages.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

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

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

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

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

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

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

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## **ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## **ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## **ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## **CARACTÈRE DE LA ZONE AUE**

La **zone AUE** caractérise des espaces destinés à être constitués, à court terme, de constructions, installations ou occupation du sol affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou a des équipements spécifiques d'intérêt général.

Les principes d'aménagement de certains de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Elle correspond à une zone située au Nord-Est du bourg, à l'est de la zone d'équipements existante accueillant le collège et le gymnase.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site.
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, diminuer les obligations de déplacements et développer les transports collectifs
- à assurer une continuité de liaisons douces entre le pôle d'équipements existant et les nouveaux équipements.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUE**

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

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

### **ARTICLE AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- > Sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels et sociaux, sous réserve :
  - d'une bonne intégration dans le site
  - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.
- > Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les travaux sur l'existant sont admis, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage.

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

#### **1. ACCÈS**

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

#### **2. VOIRIE**

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

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

#### **1. EAU POTABLE**

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

#### **2. EAUX USÉES**

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

### 3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par les SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).

## ARTICLE AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### 1. PRINCIPE

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

### 1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions.

## ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel / Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 13 mètres.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente - jusqu'à 15 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).

### 3. EXCEPTION

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

## ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

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

## **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1. Clôtures**

#### Généralités

- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies ou constituée de haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

### **2.2. Éléments divers**

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées ou incluses dans une construction.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées au paysage environnant.

### **2.3. Réseaux téléphoniques**

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- > Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

## **ARTICLE AUE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

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

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement pour des deux-roues non motorisés correspondant à une place pour dix places de voitures créées. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.
- > Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public. Lors de la réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

## **ARTICLE AUE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ARTICLE AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales.

## **ARTICLE AUE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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

## CARACTÈRE DE LA ZONE AUX

La **zone AUX** caractérise des **espaces d'implantation future d'urbanisation principalement destinés aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales**. Elle correspond aux extensions de la zone d'activités économiques situées en entrée Est du bourg.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à maîtriser l'évolution des constructions existantes et à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation future de la trame viaire qui devra s'interconnecter à l'existant.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUX**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX 2.

### **ARTICLE AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises :

- > les activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et **quelles respectent les prescriptions de l'étude justificative au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en annexe du présent PLU – chemise n°9c – Documents d'information : aucun espace d'exposition, de présentation ou de stationnement n'est autorisé dans la bande inconstructible des 35m.**
- > les équipements collectifs liés à l'aménagement de la zone sous réserve qu'ils fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage environnant.

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

#### **1. ACCÈS**

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

Les accès directs sur la route départementale 948 seront limités et aménagés de façon à ce que la sécurité soit assurée, ils reprendront les prescriptions des « Orientations d'aménagement et de programmation » relatives à cette zone.

#### **2. VOIRIE**

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

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

#### **1. EAU POTABLE**

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

#### **2. EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être assainie par un dispositif d'assainissement (individuel ou collectif) conforme à la législation en vigueur.

### 3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par les SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

## ARTICLE AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

**Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme** : *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :*

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière
- Dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de Sauzé-Vaussais, cela concerne la Route Départementale n°948. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages (voir étude justificative au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en annexe du présent PLU – chemise n°9c – Documents d'information).*

### 1. PRINCIPES

- > Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :
  - à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
  - et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- > Les constructions ne constituant pas des bâtiments (voir lexique) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## 2. EXCEPTION

- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- > Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les nouveaux bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres bâtiments.

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

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUX 6.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

## ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

### 2. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > L'emprise au sol de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

## ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPES

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

**Pour les espaces concernés par la réduction du recul d'inconstructibilité, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres au faitage, se référer aux prescriptions du dossier de dérogation loi Barnier (voir étude justificative au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en annexe du présent PLU – chemise n°9c – Documents d'information).**

### 2. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).
- > Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article AUX11.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 m.

## ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

***Pour les espaces concernés par la réduction du recul d'inconstructibilité se référer également aux prescriptions du dossier de dérogation loi Barnier (voir étude justificative au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en annexe du présent PLU – chemise n°9c – Documents d'information).***

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.
- > La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1. Clôtures

- > La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.
- > Lorsqu'elle existe, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies ou constituée de haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

- > Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures nécessaires au service grillage d'une hauteur de 2 mètres.

## 2.2. Équipements et réseaux

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées au paysage environnant.

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

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

#### 1.1. Normes à respecter

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

#### 1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- > Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

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

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les deux roues.

## ARTICLE AUX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

*Pour les espaces concernés par la réduction du recul d'inconstructibilité se référer également aux prescriptions du dossier de dérogation loi Barnier (voir étude justificative au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en annexe du présent PLU – chemise n°9c – Documents d'information).*

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

## ARTICLE AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ARTICLE AUX 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

## **ARTICLE AUX 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la **zone A** contenant un **secteur Ah**.

## CARACTÈRE DE LA ZONE A

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

Les **secteurs Ah** correspondent aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées).

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

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant aux secteurs Ah,

## **RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A**

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

- > Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous.
- > Sont également interdites les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.

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

#### ***Sont admis en zone A (hors secteurs Ah) :***

- > Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage (ovin, bovin, caprin, équin, porcins, ...), du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. Ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'élevage de l'exploitation.
- > Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol liés à l'exploitation agricole ou considérés comme son prolongement (cf. lexique).
- > Les extensions jusqu'à 30% de la surface de plancher des logements existants liés ou nécessaires à l'activité agricole.
- > La reconstruction à l'identique et les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher, ni d'emprise au sol.
- > Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
  - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
  - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
  - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou de l'hébergement hôtelier.
- > Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou ceux liés à des travaux de construction et aux infrastructures ferroviaires.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les éoliennes sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages.

#### ***Sont admis dans les secteurs Ah :***

- > Les travaux et les extensions mesurées des constructions existantes (30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé) sous réserve qu'elles ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.
- > Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
  - que le bâti transformé présente un intérêt patrimonial ou architectural et que la nouvelle destination (habitat, artisanat, service public ou intérêt collectif, bureau, hébergement touristique, commerce) soit compatible avec le milieu environnant (aucune gêne, nuisance, risque, pollution de toute nature). L'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé ;
  - que dans le cas d'une habitation existante ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial, la transformation soit liée à une activité d'hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôte, etc.), les autres destinations n'étant pas autorisées ;
  - qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité.
- > Les annexes à l'habitat et aux activités mentionnées au paragraphe précédent ne dépassant pas une emprise au sol de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres du bâtiment d'habitation principal et limitées à 50 m<sup>2</sup> de bassin.
- > Les aménagements accessoires des constructions autorisées, comme l'assainissement.

- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le site.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture.
- > Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations ou ceux liés à des travaux de construction et aux infrastructures ferroviaires.
- > Les abris légers d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient bien intégrés dans le paysage, par l'emplacement, le choix des matériaux, et/ou la plantation de haies si nécessaire. Les aménagements mentionnés au paragraphe ci-avant doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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

#### **1. ACCÈS**

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

#### **2. VOIRIE**

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

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

#### **1. EAU POTABLE**

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- > En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

#### **2. EAUX USÉES**

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### 4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).
- > Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

**Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme** : *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :*

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière
- Dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de Sauzé-Vaussais, cela concerne la **Route Départementale n°948**. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

#### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- À 5 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**Dans le secteur Ah uniquement** : les constructions peuvent être implantées en limite ou en observant un retrait de minimum 1 mètre, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1 ci-dessus.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées lorsque des impératifs techniques le justifient.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

#### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les nouveaux bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres bâtiments.

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

### 1. PRINCIPES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative, et/ou en observant un retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat, les constructions nouvelles, exceptées celles destinées à l'habitat, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel / Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

**Dans le secteur Ah uniquement :** la hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 13 mètres.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

##### Intégration architecturale et paysagère

- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- > La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires pourront être installés en saillie sur une toiture, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

##### Architecture contemporaine et bioclimatique

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

#### 1.2. Règles spécifiques aux bâtiments anciens en pierre

##### Généralités

- > Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.
- > La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

##### Toitures

- > Les toitures devront être restaurées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés à l'origine de la construction du bâtiment.

#### 1.3. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

#### Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- > Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.

#### En zone A, hors secteurs Ah

- > Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences locales variées.
- > Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

#### Dans les secteurs Ah uniquement :

- > A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- > En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies, ou de haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle(N) ou agricole(A).

### 2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées ou incluses dans une construction.

#### Dans les secteurs Ah uniquement :

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

### 2.3. Réseaux téléphoniques

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

## ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les deux roues.

### *Dans les secteurs Ah uniquement :*

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

## ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

### *Dans les secteurs Ah uniquement :*

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

## ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la **zone N** contenant **les secteurs Ni, Nh et Ne**.

## ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE N

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

Elle correspond à la vallée de la Péruse, aux principaux boisements de la commune et aux principaux points d'eau (plan d'eau). Ces sites considérés comme un patrimoine d'intérêt général, ne doivent pas être dénaturés, il convient de les gérer avec prudence.

Les **secteurs Nh** correspondent aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées).

Les **secteurs Ni** correspondent aux zones naturelles inondables.

Le **secteur Ne** correspond à une zone naturelle à vocation de loisirs, culture et équipements.

La zone N et le sous-secteur Ni correspondent en outre aux « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » conformément à l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones,
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant au secteur Nh,
- à limiter le droit de construire en raison du risque d'inondation vis-à-vis des populations et des constructeurs dans les secteurs Ni,
- à permettre l'aménagement ou le réaménagement des espaces de loisirs existants à vocation naturelle dans le secteur Ne.

**RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N****ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****Sont admis en zone N (sauf secteur Ni) et dans les secteurs Nh et Ne :**

- > Les aménagements légers directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les aires de stationnement sans exhaussement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- > Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - Les abris légers pour animaux à usage de loisirs sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20m<sup>2</sup>, qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.
  - Les abris légers d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient bien intégrés dans le paysage, par l'emplacement, le choix des matériaux, et/ou la plantation de haies si nécessaire.
- > Les aménagements mentionnés au paragraphe ci-dessus du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- > Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations ou ceux liés à des travaux de construction et aux infrastructures ferroviaires.

**Sont également admis en zone N :**

- > Les éoliennes sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages.

**Sont également admis dans les secteurs Nh :**

- > Les travaux et les extensions mesurées des constructions existantes (30% maximum de l'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé) sous réserve qu'elles ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.
- > Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
  - que le bâti transformé présente un intérêt patrimonial ou architectural et que la nouvelle destination (habitat, artisanat, service public ou intérêt collectif, bureau, hébergement touristique, commerce) soit compatible avec le milieu environnant (aucune gêne, nuisance, risque, pollution de toute nature). L'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé ;
  - que dans le cas d'une habitation existante ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial, la transformation soit liée à une activité d'hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôte, etc.), les autres destinations n'étant pas autorisées ;
  - qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité.
- > Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une emprise au sol de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture.

**Sont également admis dans le secteur Ne :**

- > Les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- > Les aménagements légers liés au tourisme, loisirs s'ils sont démontables, s'ils sont bien intégrés à l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- > Pour les constructions et installations existantes (à la date d'approbation du PLU), l'aménagement, la réhabilitation, la réfection, la rénovation des constructions existantes ainsi que les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) sous réserve de ne pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- > Les constructions et installations nécessaires à l'hébergement d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> maximum et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**Sont admis dans les secteurs Ni :**

- > L'aménagement, la réhabilitation, la réfection, la rénovation, le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens, à une création de logement, de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques
- > L'aménagement de cheminements piétons et/ou cyclables réalisés sans remblai et sans exhaussement.
- > Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'ils possèdent obligatoirement un ancrage dans le sol, que les constructions ne soient pas accompagnées de remblais.
- > Les constructions légères pour l'abri des animaux à condition qu'elles soient non closes, qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'elles soient réalisées en bois ou matériau d'aspect similaire, et sans remblai et exhaussement du sol.
- > Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à l'AEP, ...) sous réserve de la mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...) et sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- > Les aires de stationnement sans remblai et exhaussement du sol indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- > Les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

Il conviendra par ailleurs de :

- > Stocker au moins à une hauteur de 50cm par rapport à la cote de terrain naturel, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants.
- > Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous une hauteur de 50cm par rapport à la cote de terrain naturel.
- > Équiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50cm par rapport à la cote de terrain naturel (sauf contraintes techniques).

## **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. ACCÈS**

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

### **2. VOIRIE**

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

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

### **1. EAU POTABLE**

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

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

### **2. EAUX USÉES**

> Lorsqu'une construction susceptible de requérir un assainissement est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

> Lorsqu'une construction susceptible de requérir un assainissement est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

### **3. EAUX PLUVIALES**

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

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

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

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

### **4. ÉLECTRICITÉ**

> Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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

> Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

## ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

**Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière
- Dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de Sauzé-Vaussais, cela concerne la **Route Départementale n°948**. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### 1. PRINCIPES

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**Dans les secteurs Nh et Ne** les constructions doivent être implantées :

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Dans les secteurs Nh et dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1 ci-dessus.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les nouveaux bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres bâtiments.

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

### 1. PRINCIPES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative, et/ou en observant un retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPES

- > La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres.
- > La hauteur d'un abri léger ou d'une annexe ne doit pas excéder 4 mètres.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### **Dans les secteurs Nh uniquement :**

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 13 mètres.

### 3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

##### Intégration architecturale et paysagère

- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- > La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires pourront être installés en saillie sur une toiture, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

##### Architecture contemporaine et bioclimatique

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

#### 1.2. Règles spécifiques aux bâtiments anciens en pierre

##### Généralités

- > Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.
- > La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

##### Toitures

- > Les toitures devront être restaurées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés à l'origine de la construction du bâtiment.

#### 1.3. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

#### Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- > Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.

#### En zone N, hors secteurs Nh et Ni

- > Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences locales variées.
- > Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

#### Dans les secteurs Nh uniquement :

- > A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- > En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m,
  - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
  - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
  - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

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

- > **Dans les secteurs Ni uniquement :** Les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

## ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

#### Dans les secteurs Nh et Ne uniquement :

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

### **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés .
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

#### ***Dans les secteurs Nh et Ne uniquement :***

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

### **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# Annexes au règlement

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

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

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

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

**Bâtiment** : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets et constitutive de surface de plancher.

**Construction** : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, ...

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

Rappelons toutes destinations qui sont règlementées dans le présent règlement (extrait de l'article R123-9 du Code de l'urbanisme) : « Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

**Espaces communs paysagés** : Pour le calcul du pourcentage de superficie du terrain d'assiette aménagé espaces communs paysagers, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

- 1 pour les espaces dont le revêtement est perméable sur une profondeur de 3m à compter de sa surface (qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux et qui reçoit ou peut recevoir des plantations).
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement perméables ou semi-perméables....

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

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

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

**Installations classées pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)** : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Limite séparative** : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

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

**Logements sociaux (au regard de la loi SRU)** : Les logements aidés retenus pour l'application de ce règlement sont les suivants :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

**Lotissement** : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

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

**Mutualisation (stationnement)** : La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter la création ou l'extension de nouveaux stationnements par une mise en commun des places exigées en fonction des tranches horaires liées aux différents usages concernés.

« **Poche** » de stationnement : regroupement de plusieurs stationnements

**Prolongement de l'activité agricole** :

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

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

**Terrain naturel** : terrain avant tout exhaussement ou affouillement.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

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

## Éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'alinéa 2 de l'article L. 123-1-5 III du code de l'urbanisme

Représentation graphique sur le plan de zonage



- **LE BOURG**

**Ancien lavoir  
(parcelle n°54, Route de Maire-Levescault )**



**Pigeonnier (parcelle n°381)**



**Les Halles (parcelle n°79)**



**Horloge (parcelle n°201)**



**Église (parcelle n°12)**



**Ancienne auberge et dépendances  
(parcelles n°624-625)**



**Mairie (parcelle n°148)**



**Maison bourgeoise (parcelle n°202)**



**Maison ancienne (parcelle n°333)**



**Villa (parcelle n°308)**



**Villa (parcelle n°365)**



**Maison bourgeoise (parcelle n°282)**



**Maison bourgeoise (parcelle n°45)**



**Villa (parcelle n°308)**



**Maison**



**Villa (parcelle n°489)**



**Villa (parcelle n°150)**



**Villa (parcelle n°503)**



- **LE PUY D'ANCHE**

**Tour (parcelle n°497)**



**Château (parcelle n°497)**



**Pigeonnier (parcelle n°498)**



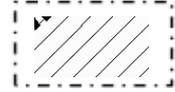
- **VAUSSAIS**

**Église (parcelle n°39)**



**Ensembles bâtis remarquables repérés au titre de l'alinéa 2 de l'article I. 123-1-5 III du code de l'urbanisme**

sur le plan de zonage



• **LE BOURG**

Propriété (parcelles n°415 à 426)



Propriété (parcelle n°447)



Ancienne laiterie (parcelle n°454)



• **LA JARRIGE**

Propriété (parcelle n°1256 et 1358)



**Petit patrimoine repéré au titre de l'alinéa 2 de l'article L. 123-1-5 III du code de l'urbanisme**



• **LE BOURG**

**Puits (parcelle n° 90)**



**Pont du Rivaud**



**Puits Gueny (espace public)**



**Puits (parcelle n°207)**



**Monument aux morts (sur l'espace public)**



**Four (parcelle n°107)**



**Puits Boudars (espace public)**



**Puits (parcelle n°235)**



- **CHALUA**

**Puits (parcelle n°13)**



- **L'EBAUPIN**

**Puits (parcelle n°987)**



- **LES SEGELIERS**

**Puits sur l'espace public (parcelle n 17)**



**Pont Concordia  
(Chemin du Pré de Saunière)**



**Four à pain (parcelle n° 6)**



**Puits (parcelle n°83)**



- **LES JARRIGES**

**Puits (parcelle n°48)**



**Puits avec bassin sur l'espace public**



- **PUY DE BOURIN**

**Puits sur l'espace public**



**Puits (parcelle n°138)**



**Puits (parcelle n°132)**



- **LA JARRIGE**

**Puits sur l'espace public (Chemin la Clé des Champs)**



- **LES TOUCHES**

**Four à pain (parcelle n°200)**



**Puits sur l'espace public (impasse des vieux fours)**



- **VAUSSAIS**

**Pont en pierre (voie communale)**



**Puits (parcelle n°138)**



**Puits (parcelle n°1731)**



**Puits (parcelle n°58)**



**Fontaine Saint-Junien**



**Puits sur l'espace public**



- **LA SIMONNIERE**

**Puits sur l'espace public (Route de l'Ebaupin)**



**Ancien four à pain (parcelle n°979)**



**Puits (parcelle n°1512)**



- **CHEZ CARTAUD**

**Puits sur l'espace public (Chemin du Renfermis)**



- **PUY D'ANCHE**

**Puits (parcelle n 497)**



- **LA MONTEE BLANCHE**

**Puits (parcelle n°126)**



- **PERUSE**

**Puits (parcelle n°731)**



**LA TUILERIE A ROCHON**

**Ancien four à tuiles (parcelle n°287)**



- **LA COMBE**

**Four à pain (parcelle n°155)**

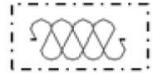


**Puits (parcelle n°98)**



**Murets et clôtures repérés au titre de l'alinéa 2 de l'article L 123-1-5 III du code de l'urbanisme**

Représentation graphique  
sur le plan de zonage



- **LE BOURG**

**Porche (parcelle n°55)**



**Mur en pierre du cimetière (parcelle n°271)**



**Porche (parcelle n°181)**



**Porche (parcelle n°16)**



**Porche (parcelle n°155)**



**Porche (parcelle n°479)**



**Pilliers (parcelle n°123)**



- **PERUSE**

**Mur en pierre (parcelle n°738)**



- **VAUSSAIS**

**Mur en pierre du cimetière (parcelle n°52)**



**Mur en pierre (parcelles n°32-170)**



**Mur en pierre (parcelle n°93)**



- **CHALUA**

**Mur en pierre (parcelles n°175,174,11,155)**



- **LA JARRIGE**

**Piliers (parcelle n°800)**



- **LES SEGELIERS**

**Porche (parcelle n°83)**



Atelier Urbanova – Eric Enon

**Murs en pierre (parcelles n°76 et 115)**



**Mur en pierre (parcelles n°137, 91)**



**Éléments de patrimoine urbain (venelles, passage...) repérés au titre de l'alinéa 2 de l'article L. 123-1-5 III du code de l'urbanisme**



• **LE BOURG**

