

# **Commune de SAINT JUNIEN**

## **Modification simplifiée du PLU N°2**

# SOMMAIRE

- Dispositions Générales	p3
- Zone UA	p12
- Zone UB	p19
- Zone UC	p26
- Zone UI	p33
- Zone UN	p38
- Zone AU	p44
- Zone AUI	p51
- Zone A	p56
- Zone N	p63
- Zone NL	p69

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT JUNIEN en Haute Vienne.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables, conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

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

- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

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

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

**UA, UB, UC, UN** Zones urbaines de densité dégressive recouvrant les zones déjà urbanisées.

Un **indice i** précise les secteurs en zone inondable

**UNc** Secteur dédié aux centres agglomérés et anciens des hameaux ruraux.

**UI** Zone urbaine affectée aux activités.  
**UI<sub>m</sub>** secteur dédié à de la mixité pour les activités du bord de vienne (habitat, équipement public)

- Les zones à urbaniser

**AU** Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (*ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement*)

**AUI** Secteur réservé au développement des zones d'activités.  
**AUnl** secteur dédié à la zone NL du golf permettant la réalisation d'habitat lié à cette activité.

- La zone agricole

**A** Zone strictement réservée à l'activité agricole

*Ai* secteur inondable

- La zone naturelle et forestière

**N** Zone à protéger en raison de risques et nuisances et de la qualité paysagère ou écologique.

Elle comprend 5 secteurs :

**Nh** où des constructions peuvent être autorisées sous conditions, (cf R 123-8, dernier alinéa)

**Ni** secteur en zone inondable

**Ns** secteur réservé aux activités de plein air et de sports

**Nc** secteur de protection des ressources en eau potable.

**Ng** secteur de nuisances possibles à l'homme

**NL** Zone réservée au golf

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, 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. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

## **ARTICLE 5 : NORMES DE STATIONNEMENT**

### **1) LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS**

a) Stationnement des véhicules de transport du personnel

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction ou une place pour 200 m<sup>2</sup> si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

b) Stationnement lié à l'activité propre de l'établissement

Prévoir les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires liés à la fréquentation de l'établissement.

### **2) LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX**

a) Commerces courants

Surface de stationnement équivalente à 60 % de la surface de plancher de l'établissement (accès compris).

b) Hôtels

Une place de stationnement par chambre.

c) Restaurants

Une place de stationnement pour 5 places de restaurant.

d) Salles de spectacles et de réunions

A déterminer en fonction de la capacité d'accueil selon le critère d'une place de stationnement pour 20 visiteurs.

### **3) LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES**

1 place de stationnement pour 2 lits.

### **4) LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT**

1<sup>er</sup> degré : 1 place par classe.

2<sup>ème</sup> degré : 3 places par classe.

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre aux parents d'attendre leurs enfants.

### **5) ETABLISSEMENTS A CARACTERE SOCIAL**

(foyer de travailleurs, club de jeunes, etc...)

Une place de stationnement pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements.

Une place pour 10 logements de personnes âgées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain ; le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 m, les places de stationnement qui lui font défaut.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **6) BATIMENTS ANCIENS**

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux rénovations de bâtiments anciens situés en centre ville, dès lors que ces rénovations sont réalisées à l'initiative d'une personne privée ou publique.

En cas de modification de bâtiments existants, les normes de stationnement précitées n'ont pas un caractère obligatoire mais apparaissent comme un objectif à atteindre.

Les normes de stationnement précitées sont obligatoires pour les opérations de constructions de bâtiments nouveaux.

## **ARTICLE 6 : VOIRIE ET RESEAUX**

### **1) ACCES**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Nota : le long des voies n° 941, 675, 21 (tronçon sud de la RD675 vers St Laurent/Gorre), et 32, marquées de signes étoile sur les documents graphiques, les créations d'accès

directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale, et même lorsque ne sont concernées que des routes départementales du réseau secondaire, des solutions seront recherchées pour que, en rase campagne, les constructions nouvelles rendues possibles par le PLU, soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes et sous réserve de condition de sécurité acceptables.

## **2) VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec une largeur minimum de 3,00 m de chaussée.

La création d'une voie d'accès en impasse peut être refusée si elle apparaît incompatible avec les exigences des services publics, de la circulation ou de la sécurité publique.

## **3) EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'AEP de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

Les usagers désirant utiliser une eau d'origine différente du réseau public d'adduction (puits ou forage privé déclarés et conformes) pour un usage horticole, agricole ou sans lien avec l'alimentation humaine, devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique qui devra être conforme aux prescriptions du Code de la Santé Publique et du règlement municipal de distribution d'eau.

## **4) ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées domestiques**

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques doivent être raccordés au réseau public dès lors qu'il existe ou qu'il est créé. En l'absence d'un tel réseau, les constructions existantes, neuves ou réhabilitées, devront être équipées d'un assainissement autonome conforme à la réglementation. Ce dispositif sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif

Le système d'assainissement envisagé devra être compatible avec les caractéristiques du terrain.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation dans le respect des articles 15 et 16 du règlement de voirie départementale.

### **b) Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place

d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant, selon le règlement municipal d'assainissement et les prescriptions des services techniques.

### c) **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de celui-ci, les aménagements sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur, doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux.

Dans tous les cas, les débits rejetés par les nouvelles constructions ou les aménagements, dans le milieu naturel ou au réseau d'évacuation, seront édictés par l'autorité instructrice (xl/s/ha).

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation dans le respect des articles 15 et 16 du règlement de voirie départementale.

#### Concernant les eaux de ruissellement,

Tout bâtiment d'une emprise supérieure à 500m<sup>2</sup> devra faire l'objet de prescriptions des services techniques en matière de bassin de rétention et de débit de fuite maximal.

Tout bâtiment de moins de 500m<sup>2</sup> d'emprise devra faire l'objet de prescriptions des services techniques en matière de bassin de rétention et de débit de fuite maximal s'il est situé à moins de 100m d'une zone naturelle.

## **5) RESEAU ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET AUTRES RESEAUX SOUPLES**

Ces réseaux pourront être demandés en souterrain dans les zones soumises à des prescriptions architecturales particulières.

Cette disposition est rendue obligatoire dans les réalisations de lotissement ou de groupement d'habitations.

## **ARTICLE 7 : INSTALLATIONS ET OPERATIONS D'INTERET PUBLIC**

- Les règles des articles 6, 7 et 11 de toutes les zones ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes techniques l'imposent.

- Dans les zones où les installations et opérations d'intérêt public sont autorisées, la règle de hauteur prévue à l'article 10 de chaque zone ne s'applique pas.

- Transport d'énergie électrique : Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40m au droit des lignes de 90kv et 60m au droit des lignes de

400kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 nov. 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

## **ARTICLE 8 : DESSERTE INCENDIE**

Dans les zones UI et AUI, les établissements devront disposer d'une réserve d'eau autonome adaptée à la lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 9 : REGLE DE RECIPROCITE ET REGLEMENTATION I.C.P.E.**

D'une part, l'implantation des bâtiments d'élevage de bovins, porcs, volailles et de leurs annexes relevant du régime des installations classées déclarées est soumise à des conditions de distance vis-à-vis des tiers ou de tout local habituellement occupé par des tiers, stades et campings agréés ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers fixées par :

- l'article 2.1.1 de l'arrêté ministériel du 07 février 2005 qui prévoit une distance d'au moins 100 m :

Cependant, cette distance peut être réduite de 100 m à 20 m ou 50 m dans certains cas :

-certains bâtiments d'élevage de volailles, sous réserve d'une densité inférieure ou égale à 0.75 animaux équivalent par m<sup>2</sup> (20 m à 50 m)

- élevage de porcs en plein air (50 m).

- l'article 2 relatif aux prescriptions générales de l'arrêté préfectoral du 23 juin 1980 concernant la rubrique 2120 (100 m).

D'autre part, l'article L 111-3 du code rural introduit la notion de réciprocité qui implique que les distances réglementaires applicables ci-dessus doivent être respectées lors de l'octroi d'un permis de construire à toute nouvelle construction d'un bâtiment à usage non agricole.

De plus, les dispositions prévues par l'article 5.8.4 de l'arrêté ministériel du 07 février 2005 qui fixe les prescriptions applicables aux élevages soumis à la législation des installations classées déclarées pour la protection de l'environnement, prévoient à ce jour une distance d'éloignement des parcelles d'épandage par rapport aux habitations, stades et campings agréés (10 m à 100 m en fonction du délai d'enfouissement après épandage)

## **ARTICLE 10 : ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURE**

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits aux articles 11 de chacune des zones pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant la prise en compte du bâti, des espaces naturels environnants, et du développement durable.

## **ARTICLE 11 : DISPOSITIONS DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT**

Suppression des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable

# ZONE UA

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

*Zone de centre ville ancien*

Les objectifs poursuivis dans cette zone sont :

- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes.
- La préservation de la forme urbaine et de l'unité architecturale.

### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments à usage agricole.

### ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, liées à l'activité urbaine ainsi que les extensions mineures d'installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de services ne sont admises que si :
  - elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur local
  - elles ne présentent pas de risque de nuisance.

## **ARTICLE UA 3 - Accès et voirie**

### **1. Accès :**

Voir dispositions générales article 6-1)

### **2. Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

## **ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable:**

Voir dispositions générales article 6-3)

### **2. Assainissement :**

a) Eaux usées domestiques:

Voir dispositions générales article 6-4)-a)

b) Eaux usées non domestiques

Voir dispositions générales article 6-4)-c)

c) Eaux pluviales

Voir dispositions générales article 6-4)-b)

### **3. Réseau électrique et téléphonique et autres réseaux souples**

Voir dispositions générales article 6-5)

## **ARTICLE UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'implantation des constructions devra tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.
- La façade principale des nouvelles constructions devra être implantée à l'alignement de la voie.
- Les extensions de bâtiment déjà implanté au-delà de l'alignement pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent,

Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,

Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.

Pour des annexes situées à l'arrière du bâtiment principal desservies par une voie autre que la voie principale.

### **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

- Les bâtiments en façade doivent jouxter les limites séparatives latérales du terrain sur toute la hauteur minimum imposée à l'article 10.

Une marge d'isolement latéral provisoire **de 3m minimum** sera admise lorsque l'opération envisagée est autorisée par tranches.

Dans le cas où la largeur de parcelle sur voie serait trop importante pour se jumeler des deux côtés, il sera admis de ne jouxter que l'une d'entre elles. Afin de donner une impression de continuité au bâti, il sera imposé en prolongement de la construction, et sur limite avec la voie principale, de réaliser un mur de clôture tel que défini à l'article 11.

- Au-delà de la façade, les constructions et les annexes autorisées à l'article 6 dernier paragraphe devront être implantées sur limite ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'une marge d'isolement latéral **de 3m minimum** sera respectée, les débords de toitures seront autorisés sur 0.50 m maximum

#### **Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> :**

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de hauteur absolue inférieures à 3,50 m pourront s'implanter soit en limite séparative soit devront respecter une distance minimale de 1 m.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

#### **Piscines soumises à déclaration préalable :**

Il n'est pas exigé de distance minimale

## **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

La distance entre 2 façades, dont l'une au moins comporte des baies de pièces habitées doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de ces façades sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines, il n'est pas exigé de distance minimum.

## **ARTICLE UA 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions**

En façade sur la rue principale, la hauteur maximum est de **R + 3** et minimum R + 2 avec possibilité d'aménager les combles.

Cette règle de hauteur minimum ne s'applique pas aux constructions autorisées par l'article 6 dernier paragraphe ci-dessus, où les rez-de-chaussée sont admis.

Au-delà de la façade, la hauteur maximum autorisée est de R + 3 avec possibilité d'aménager les combles.

En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, la hauteur maximum autorisée mesurée en tout point de la construction ne devra **excéder 17 m**.

Dans tous les cas, des dérogations à ces règles pourront être acceptées si du point de vue architectural l'imposition de hauteur ci-dessus compromettrait la réalisation du projet.

## **ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur-architecture-clôture**

### **VOLUMES**

Les constructions nouvelles devront, en façade principale sur rue, refléter le parcellaire initial même dans le cas de regroupement de terrains mitoyens.

L'architecture des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celle du bâti ancien.

Tout pastiche ou imitation d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions sur des parcelles de largeur sur voie supérieure à 12 m doivent comporter un marquage en façade principale sur rue capable de créer une dominante verticale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

## TOITURES

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans, faitage parallèle à l'alignement des façades principales. Les façades principales sur mur pignon ne seront autorisées que s'il est démontré que la configuration de l'unité foncière rend impossible leur situation sur gouttereaux.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti, les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Les règles ci-dessus s'appliquent également à la réfection ou au changement de couverture sur les constructions existantes sauf impossibilité technique.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les matériaux utilisés seront d'un aspect rappelant celui des tuiles ou de l'ardoise.

Les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « velux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

### Cas particuliers :

Les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti ou pour les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* une seule pente pourra être admise.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

Sont prosrites toutes les couvertures en ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle ....) non recouverts de tuiles canal.

Les chiens assis sont interdits et les lucarnes pourront être autorisées.

## CONDUITS

Tout conduit de cheminée doit être en briques re-pressées ou crépi du même enduit que les façades. Il est interdit de réaliser des conduits en saillie des façades.

## FAÇADES

Les maçonneries de pierre des bâtiments existants ou créés seront traitées avec des joints affleurant la maçonnerie.

Les joints seront réalisés avec un enduit gratté et leur teinte sera voisine de celle de la pierre.

Les maçonneries de pierre ne seront enduites que si l'architecture d'origine comportait un enduit ou si le mauvais état de la façade le nécessite.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractères d'appareillage et de traitement des joints.

Les bâtiments existants construits en moellons crépis et dotés de colombages et torchis dans les parties hautes devront être traités de manière à rendre apparente la structure boisée.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit dont les teintes seront choisies dans le nuancier départemental.

La destruction, le remplacement et le camouflage de tout détail architectural ancien, fussent-ils partiels, sont interdits et sa mise en valeur pourra être rendue obligatoire.

## **ENSEIGNES COMMERCIALES**

Les enseignes commerciales apposées sur façades doivent être conformes au Règlement de Publicité de la commune de St Junien.

## **PERCEMENTS**

Les verticales doivent dominer dans le rythme des ouvertures.

Les ouvertures et modifications d'ouvertures dans les constructions anciennes devront respecter les proportions des ouvertures existantes du bâtiment.

Toute construction existante comportant au rez de chaussée une ou plusieurs arcades ou des morceaux d'arcades significatifs, devra les mettre en valeur et les utiliser. Le « camouflage » d'éléments du bâti par quelque revêtement que ce soit, est interdit. Pour les autres constructions, les vitrines des façades commerciales ne devront concerner que le rez de chaussée des bâtiments.

Les vitrines ne devront pas introduire des matériaux étrangers à la façade du bâtiment, à l'exception du verre et des huisseries.

Les garde-corps et ouvrages assimilables qui relèvent d'un pastiche de modèles étrangers à la région notamment les fers forgés « à l'espagnole » sont interdits.

Les gardes-corps seront scellés dans l'embrasure de la baie.

Les couleurs des menuiseries seront choisies principalement dans le nuancier départemental

## **CLOTURES**

Elles peuvent être établies soit en maçonnerie des pierres apparentes soit en maçonnerie enduite soit par des haies vives d'essence locales (le thuya et le laurier sont interdits).

En cas de maçonnerie enduite, l'enduit sera alors soumis aux mêmes prescriptions que celui de l'habitation.

Dans le cas où le mur de clôture est imposé à l'article 7, il devra avoir une hauteur minimum de 2 m.

## **PROJET SITUE EN PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Des prescriptions complémentaires pourront être exigées dans le périmètre de protection des Monuments historiques soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE UA 12 – Stationnement**

1°) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone ou aux besoins engendrés tels que définis à l'article 5 des dispositions générales et être réalisées en dehors des voies publiques

En cas d'impossibilité totale ou partielle, le constructeur peut éventuellement être autorisé soit à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné, soit à bénéficier des dispositions compensatoires prévues à ce titre par le code de l'urbanisme à l'article L 421-3.

2°) Les surfaces de stationnement devront être aménagées en prévoyant des matériaux filtrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.

### **ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations-Espaces boisés**

#### Plantation des aires de stationnement :

Il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et celle-ci sera si possible, délimitée par une haie.

#### Plantation des espaces libres divers :

Les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation.

#### Conception et plantation des espaces de loisirs :

Un très grand soin doit être apporté à la conception des plantations et des espaces de communs, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager. L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.

#### Plantation autour des dépôts :

Les dépôts soumis à autorisation doivent être clos de haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.

Le plan de masse du permis de construire sera renseigné précisément sur les aménagements paysagers.

### **ARTICLE UA 14 Coefficient d'occupation des Sols (COS)**

Non réglementé.

# ZONE UB

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

*Quartier périphérique du centre-ville ancien.*

*En outre un secteur UBi précise sa partie inondable*

Les objectifs poursuivis dans cette zone sont :

- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes.
- La volonté de persévérer dans une forme urbaine de centre ville.

### ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments à usage agricole.

### ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, liées à l'activité urbaine ainsi que les extensions mineures d'installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de services ne sont admises que si :
  - elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur local
  - elles ne présentent pas de risque de nuisance.

*Toutefois, dans le secteur UBi, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions en vigueur en matière d'inondation.*

### ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

#### 1-Accès :

Voir dispositions générales article 6-1)

## **2-Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

## **ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux**

### **1-Eau :**

Voir dispositions générales article 6-3)

### **2-Assainissement :**

#### **a) Eaux usées domestiques :**

Voir dispositions générales article 6-4)-a)

#### **b) Eaux usées non domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)-b)

#### **c) Eaux pluviales :**

Voir dispositions générales article 6-4)-c)

## **3-Réseau électrique et téléphonique et autres réseaux souples**

Voir dispositions générales article 6-5)

## **ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.

L'implantation des constructions devra se faire à l'alignement.

Toutefois une implantation différente pourra être admise pour s'aligner à un bâtiment déjà existant soit sur le terrain soit sur un des terrains mitoyens.

## **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les bâtiments en façade doivent jouxter les limites séparatives latérales du terrain sur toute la hauteur minimum imposée à l'article 10.

Une marge d'isolement latéral provisoire de 3m minimum sera admise lorsque l'opération envisagée est autorisée par tranches.

Dans le cas où la largeur de parcelle sur voie serait trop importante pour se jumeler des deux côtés, il sera admis de ne jouxter que l'une d'entre elles avec une **distance minimum de 3m**. Afin de donner une impression de continuité au bâti, il sera imposé en prolongement de la construction, et sur limite avec la voie principale, de réaliser un mur de clôture tel que défini à l'article 11.

Au-delà de la façade, les constructions devront être implantées sur limite ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres lorsqu'une marge d'isolement latéral sera respectée, les débords de toitures seront autorisés sur 0.50 m maximum.

### **Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> :**

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de hauteur absolue inférieures à 3,50 m pourront s'implanter soit en limite séparative soit devront respecter une distance minimale de 1 m.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

### **Piscines soumises à déclaration préalable :**

Il n'est pas exigé de distance minimale

## **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager un maximum les vues et éclairagements des pièces.

La distance entre deux façades, dont l'une au moins comporte des baies de pièces habitées doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de ces façades sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines, il n'est pas exigé de distance minimum.

## **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol**

Non règlementé

## **ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions**

En façade, la hauteur maximum est de **R + 2** et le minimum autorisé est de **R + 1** avec possibilité d'aménager des combles.

Hors façade, la hauteur maximum autorisée de la construction ne devra pas excéder **R + 2**.

En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, la hauteur maximum autorisée mesurée en tout point de la construction ne devra excéder **12 mètres**.

Dans tous les cas, des dérogations à ces règles pourront être acceptées si du point de vue architectural l'imposition de hauteur ci-dessus compromettrait la réalisation du projet.

## **ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur-Architecture-Clôture**

### **VOLUMES :**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains.

Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Pour les bâtiments de grande longueur, il est conseillé de réaliser des différences de niveau de toiture.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

### **TOITURES :**

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans, faitage parallèle à l'alignement des façades principales. Les façades principales sur mur pignon ne seront autorisées que s'il est démontré que la configuration de l'unité foncière rend impossible leur situation sur gouttereaux.

Les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Les règles s'appliquent également à la réfection ou au changement de couverture sur les constructions existantes sauf impossibilité technique.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les matériaux utilisés seront d'un aspect rappelant celui des tuiles ou de l'ardoise.

Les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « velux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

**Cas particuliers :**

Les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti ou pour les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* une seule pente pourra être admise.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

Sont proscrites toutes les couvertures en ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle ...) non recouverts de tuiles canal.

Les chiens assis sont interdits et les lucarnes pourront être autorisées.

**CONDUITS :**

Tout conduit de cheminée doit être en briques repressées ou crépi du même enduit que les façades. Il est interdit de réaliser des conduits en saillie des façades.

**FAÇADES :**

Les maçonneries de pierre des bâtiments existants ou créés seront traitées avec des joints affleurant la maçonnerie.

Les joints seront réalisés avec un enduit gratté et leur teinte sera voisine de celle de la pierre.

Les maçonneries de pierre ne seront enduites que si l'architecture d'origine comportait un enduit ou si le mauvais état de la façade le nécessite.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractères d'appareillage et de traitement des joints.

Les bâtiments existants construits en moellons crépis et dotés de colombages et torchis dans les parties hautes devront être traités de manière à rendre apparente la structure boisée.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit dont les teintes seront choisies dans le nuancier départemental.

La destruction, le remplacement et le camouflage de tout détail architectural ancien, fussent-ils partiels, sont interdits et sa mise en valeur est obligatoire si les services concernés l'estiment nécessaire.

**ENSEIGNES COMMERCIALES**

Les enseignes commerciales apposées sur façades doivent être conformes au Règlement de Publicité de la commune de St Junien.

**PERCEMENTS :**

Les verticales doivent dominer dans le rythme des ouvertures.

Les ouvertures et modifications d'ouverture dans les constructions anciennes devront respecter les proportions des ouvertures existantes du bâtiment.

Toute construction existante comportant au rez de chaussée une ou plusieurs arcades ou des morceaux d'arcades significatifs, devra les mettre en valeur et les utiliser. Le « camouflage » d'éléments du bâti par quelque revêtement que ce soit, est interdit. Pour les autres constructions, les vitrines des façades commerciales ne devront concerner que le rez de chaussée des bâtiments.

Les vitrines ne devront pas introduire des matériaux étrangers à la façade du bâtiment, à l'exception du verre et des huisseries.

Les garde-corps et ouvrages assimilables qui relèvent d'un pastiche de modèles étrangers à la région notamment les fers forgés « à l'espagnole » sont interdits.

Les gardes-corps seront scellés dans l'embrasure de la baie.

Les couleurs des menuiseries seront choisies principalement dans le nuancier départemental.

### **CLOTURES :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être établies soit en maçonnerie de pierres apparentes, soit en maçonnerie enduite (l'enduit sera alors soumis aux mêmes prescriptions que l'habitation) soit par des haies vives d'essences locales (le thuya et le laurier sont interdits).

Dans le cas où le mur de clôture est imposé par l'article 7, il devra avoir une hauteur minimum de 2 m.

Hors agglomération, aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies et clôtures **ne pourra excéder 1 mètre** au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

### **PROJET SITUE EN PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Des prescriptions complémentaires pourront être exigées dans le périmètre de protection des Monuments historiques soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

### **ARTICLE UB 12 – Stationnement**

1°) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone ou aux besoins engendrés tels que définis à l'article 5 des dispositions générales et être réalisées en dehors des voies publiques

En cas d'impossibilité totale ou partielle, le constructeur peut éventuellement être autorisé soit à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné, soit à bénéficier des dispositions compensatoires prévues à ce titre par le code de l'urbanisme à l'article L 421-3.

2°) Les surfaces de stationnement devront être aménagées en prévoyant des matériaux filtrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.

## **ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations-Espaces boisés**

### Plantation des aires de stationnement :

Il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et celle-ci sera, si possible, délimitée par une haie.

### Plantation des espaces libres divers :

Les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation.

### Conception et plantation des espaces de loisirs :

Un très grand soin doit être apporté à la conception des plantations et des espaces communs, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.

### Plantation autour des dépôts :

Les dépôts soumis à autorisation doivent être clos de haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.

Le plan de masse du permis de construire sera renseigné précisément sur les aménagements paysagers.

## **ARTICLE UB 14 Coefficient d'occupation des Sols (COS)**

Non réglementé

# ZONE UC

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### **Caractère de la zone :**

*Zone à vocation principale d'habitat située en périphérie immédiate de la ville pouvant recevoir des constructions individuelles en bandes continues ou discontinues ainsi que quelques collectifs.*

### **ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les ouvertures de carrières.

L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.

Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers.

Les bâtiments à usage agricole.

### **ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, liées à l'activité urbaine ainsi que les extensions mineures d'installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

Toutefois, dans le secteur **UCi**, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions en vigueur en matière d'inondation.

### **ARTICLE UC 3 – Accès et voirie**

#### **1 – Accès :**

Voir dispositions générales article 6-1)

#### **2 – Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

## **ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

Voir dispositions générales article 6-3)

### **2 – Assainissement :**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)a)

#### **b) Eaux usées non domestiques :**

Voir dispositions générales article 6-4)b)

#### **c) Eaux pluviales :**

Voir dispositions générales article 6-4)c)

### **3 – Réseau électrique, téléphonique et autres réseaux souples :**

Voir dispositions générales article 6-5)

## **ARTICLE UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Parcelles assainies collectivement : pas de règle minimum

**Parcelles assainies individuellement** : la surface du terrain d'assiette devra être compatible avec la filière d'assainissement autorisée

## **ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.

## **ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

### **Logement individuel :**

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement

**Logement collectif :**

Dans le cas d'un logement collectif, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement.

**Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>:**

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de hauteur absolue inférieure à 3,50 m pourront s'implanter soit en limite séparative soit devront respecter une distance minimale de 1 m.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

**Piscines soumises à déclaration préalable :**

Il n'est pas exigé de distance minimale

**ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

**ARTICLE UC 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

**ARTICLE UC 10 – Hauteur des constructions**

*Constructions individuelles ou en bandes*

La hauteur maximum autorisée est de R + 1 avec combles aménageables sans pouvoir dépasser 11 m.

*Immeubles collectifs*

*Les hauteurs autorisées devront être comprises entre R + 1 et R + 3 avec combles aménageables sans pouvoir dépasser 17 m.*

**ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur – Architecture – Clôture****CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES OU EN BANDES****VOLUMES**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur toutes les façades sont interdits.

Les groupements d'habitations et lotissements doivent comporter un plan de composition et un règlement avec description paysagère des espaces communs.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

**TOITURES**

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur de l'ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « velux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

**Cas particuliers :**

Les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti ou pour les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* une seule pente pourra être admise.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

**FAÇADES**

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit dont les teintes seront choisies dans le nuancier départemental.

**MENUISERIES**

Les couleurs des menuiseries seront choisies principalement dans le nuancier départemental.

**LES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Elles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.

## CLOTURES SUR VOIE (implantées en bordure du domaine public)

La hauteur des clôtures pleines en bordure du Domaine Public sera limitée à 1,50m  
Tout matériau employé en vue d'être recouvert recevra un enduit.

Hors agglomération, aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies et clôtures **ne pourra excéder 1 mètre** au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

## COLLECTIFS

### VOLUMES

L'intégration des bâtiments collectifs au site se fera par :

- ◆ la modulation des volumes en fonction du relief (par exemple : décrochements en hauteur, gradins...)
- ◆ l'articulation des volumes entre eux (par exemple constructions basses de liaison)

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur toutes les façades sont interdits.

Les cahiers des charges doivent respecter les prescriptions architecturales de la zone.

### TOITURES

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur de l'ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « velux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

### Cas particuliers :

Les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti ou pour les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* une seule pente pourra être admise.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

### FACADES

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit dont les teintes seront choisies dans le nuancier départemental

## **MENUISERIES**

Les couleurs des menuiseries seront choisies principalement dans le nuancier départemental.

## **CLOTURES SUR VOIE (implantées en bordure du domaine public)**

La hauteur des clôtures pleines en bordure du Domaine Public sera limitée à 1,50m  
Tout matériau employé en vue d'être recouvert recevra un enduit.

## **ARTICLE UC 12 – Stationnement**

1°). Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone ou aux besoins engendrés tels que définis à l'article 5 des dispositions générales et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité totale ou partielle, le constructeur peut éventuellement être autorisé soit à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné, soit à bénéficier des dispositions compensatoires prévues à ce titre par le code de l'urbanisme à l'article L 421-3.

2°) Les surfaces de stationnement devront être aménagées en prévoyant des matériaux filtrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.

## **ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés**

### Plantation des aires de stationnement

Il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et celle-ci sera, si possible, délimitée par une haie.

### Plantation des espaces libres divers

Les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation.

### Conception et plantation des espaces de loisirs

Un très grand soin doit être apporté à la conception des plantations et des espaces communs, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.  
L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.

### Plantation autour des dépôts

Les dépôts soumis à autorisation doivent être clos de haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.

**ARTICLE UC 14 – Coefficient d’Occupation des Sols**

Non réglementé

# ZONE UI

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### Caractère de la zone :

*Zone concernant des terrains urbanisables réservés à l'implantation des activités industrielles, artisanales et commerciales, pouvant supporter quelques constructions à usage d'habitation pour le gardiennage ou le logement de fonction de l'entreprise.*

*Un secteur UIi indique les zones qui sont susceptibles d'être inondées*

*Un secteur UIm en bord de vienne indique les zones qui peuvent recevoir outre des activités, du logement et des équipements publics dans le cadre de réhabilitation (changement de destination) ou de bâtiments neufs*

### ARTICLE UI 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les installations classées dont la présence sur place serait de nature à provoquer des nuisances sérieuses pour le voisinage du fait, notamment des odeurs.

Les carrières.

L'aménagement des terrains de camping ou de caravaning.

Les bâtiments agricoles.

Les logements non liés directement aux activités, sauf dans le secteur UIm

### ARTICLE UI 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Toute opération liée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et les logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

*Toutefois, dans le secteur UIi, UImi, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions en vigueur en matière d'inondation.*

### **ARTICLE UI 3 – Accès et voirie**

#### **1 – Accès :**

Voir dispositions générales article 6-1)

#### **2 – Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

### **ARTICLE UI 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable:**

Voir dispositions générales article 6-3)

#### **2 – Assainissement :**

##### **a) Eaux usées domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)a)

##### **b) Eaux usées non domestiques :**

Voir dispositions générales article 6-4)b)

##### **c) Eaux pluviales :**

Voir dispositions générales article 6-4)c)

#### **3 – Réseau électrique, téléphonique et autres réseaux souples :**

Voir dispositions générales article 6-5)

### **ARTICLE UI 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **ARTICLE UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

Les extensions de bâtiments déjà implantés en deçà de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant ;

- pour s'aligner sur un bâtiment existant, soit sur la parcelle, soit sur une parcelle mitoyenne.

Le long des voies à grande circulation (la RN141) le recul est porté à 100m.

Toutefois une étude de dérogation selon l'art L111-1-4 a réduit ce recul par rapport à l'axe de la voie, à

Secteur 1 RN141 voie express = 50m

Secteur 2 RN141 voie express = 30m

~~Secteur 3 RD941 = 25m~~ (caduc depuis décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation)

Une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée sera respectée pour toute nouvelle construction ou extension située de part et d'autre de la RD 941 sur le secteur compris entre le rond point de l'Europe et le rond point du Pavillon

### **ARTICLE UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

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

Dans la marge d'isolement, les débords de toiture jusqu'à 0.50 m seront autorisés.

Celle-ci sera portée à 10 m entre le bâtiment projeté et la limite séparative jouxtant une zone d'habitat. Cette partie devra être aménagée dans les conditions fixées par l'article 13.

ICPE :

- s'il s'agit d'une installation classée soumise à déclaration la marge sera au minimum de 10m et pourra être supérieure en fonction de la législation applicable à chaque type d'installation classée.

- s'il s'agit d'une installation classée soumise à autorisation la marge sera portée à 30m et pourra être supérieure en fonction de la législation applicable à chaque type d'installation classée

Lorsqu'une construction existante à usage d'activité sur le terrain voisin jouxte la limite séparative, il sera autorisé de s'adosser contre toute sa surface.

### **ARTICLE UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments voisins ne sera en aucun cas inférieure à 3 m.

### **ARTICLE UI 9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

### **ARTICLE UI 10 – Hauteur des constructions**

Non réglementée.

**ARTICLE UI 11 – Aspect extérieur – Architecture – Clôture****VOLUMES**

La construction devra s'effectuer en toute compatibilité avec l'environnement naturel dans lequel elle s'insère.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

**TOITURES**

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont proscrits.

**SURFACES VITREES**

Les ouvrants dans le plan de la toiture (type « vélux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades

**FAÇADES**

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit dont les teintes seront choisies dans le nuancier départemental

**CLÔTURES**

La hauteur des clôtures sur voie sera de deux mètres maximum. Cependant, cette règle pourra ne pas s'appliquer pour des activités nécessitant une protection particulière et sur justification du pétitionnaire

Hors agglomération, aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies et clôtures **ne pourra excéder 1 mètre** au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

**ARTICLE UI 12 – Stationnement**

1°) Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés tels que définis à l'article 5 des dispositions générales.

2°) En cas d'impossibilité totale ou partielle, le constructeur peut éventuellement être autorisé soit à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné, soit à bénéficier des dispositions compensatoires prévues à ce titre par le code de l'urbanisme à l'article L 421-3.

3°) Les surfaces de stationnement devront être aménagées en prévoyant des matériaux filtrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.

### **ARTICLE UI 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés**

#### Plantation des aires de stationnement

Il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et celle-ci sera si possible, délimitée par une haie.

#### Plantation des espaces libres divers

Les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation.

La marge d'isolement latéral visée à l'article 7 jouxtant une zone d'habitat devra être plantée par une haie vive en limite de propriété.

#### Conception et plantation des espaces de loisirs

Un très grand soin doit être apporté à la conception des plantations et des espaces communs, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.

#### Plantation autour des dépôts

Les dépôts soumis à autorisation doivent être clos de haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.

Le plan de masse du permis de construire sera renseigné précisément sur les aménagements paysagers.

### **ARTICLE UI 14 Coefficient d'occupation des Sols (COS)**

Non réglementé.

# ZONE UN

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

### Caractère de la zone

*Zone de hameaux ou villages appelée à une confortation et à une légère extension tout en s'insérant, en le respectant, dans le cadre paysager environnant.*

*Sont admis les commerces et artisanats n'apportant pas de nuisances au milieu environnant.*

*Elle comprend un secteur UNc créé pour les parties anciennes et denses de ces hameaux qui sont ou seront desservies à terme par l'assainissement collectif tel que prévu au plan de zonage de l'assainissement collectif.*

### ARTICLE UN 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les créations de bâtiments agricoles et les extensions des bâtiments destinés à l'élevage.
- Le camping et le caravaning.
- Les utilisations du sol, carrières ou dépôts qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la destination, la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue de l'environnement existant.

### ARTICLE UN 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage commercial ou artisanal à condition de respecter, par la taille et l'usage, le caractère de la zone.
- La construction des annexes à l'habitation sous réserve qu'il n'en résulte pas de dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat voisin, et que l'aspect des bâtiments soit en harmonie avec le milieu environnant.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles respectent la taille et le caractère de la zone.
- les modifications ou les extensions mineures d'installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
- Les opérations ou installations d'intérêt public à condition qu'elles respectent la taille et le caractère de la zone

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

-

### **ARTICLE UN 3 – Accès et voiries**

#### **1. Accès :**

Voir dispositions générales article 6-1)

#### **2. Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

### **ARTICLE UN 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau potable**

Voir dispositions générales article 6-3)

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)-a)

##### **b) Eaux usées non domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)-b)

##### **c) Eaux pluviales**

Voir dispositions générales article 6-4)-c)

#### **3. Réseau électrique téléphonique et autres réseaux souples :**

Voir dispositions générales article 6-5)

### **ARTICLE UN 5 – Caractéristiques des terrains**

**Parcelles assainies collectivement :** pas de règle minimum

**Parcelles assainies individuellement :** la surface du terrain d'assiette devra être compatible avec la filière d'assainissement autorisée

## **ARTICLE UN 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 5 m de l'alignement des départementales hors agglomération
- 3 m de l'alignement des voies dans les autres cas

Toutefois, une implantation différente pourra être admise pour tenir compte de la situation des lieux et notamment du bâtiment existant afin de préserver le bon aspect de la rue.

En secteur UNc il n'est pas fixé de recul minimum, mais l'implantation tiendra compte des constructions existantes.

Une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée sera respectée pour toute nouvelle construction ou extension située de part et d'autre de la RD 941 sur le secteur compris entre le rond point de l'Europe et le rond point du Pavillon

## **ARTICLE UN 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Logement individuel**

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement.

### **Logement collectif :**

Dans le cas d'un logement collectif, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement

### **Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> :**

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de hauteur absolue inférieure à 3,50 m pourront s'implanter soit en limite séparative soit devront respecter une distance minimale de 1 m.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

### **Piscines soumises à déclaration préalable :**

Il n'est pas exigé de distance minimale

## **ARTICLE UN 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

## **ARTICLE UN 9 – Emprise au sol**

Non règlementé

## **ARTICLE UN 10 – Hauteur des constructions**

- Le nombre de niveaux est limité à un étage au dessus du rez de chaussée (R+1) avec possibilité d'aménager les combles, pour les constructions à usage d'habitation.
- En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, la hauteur maximum ne devra excéder 10 m au point le plus haut.

## **ARTICLE UN 11 – Aspect extérieur – Architecture - Clôture**

### ***VOLUMES :***

La construction dans les hameaux devra s'effectuer en toute compatibilité et dans le respect des formes et matériaux observés dans les voisinages.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

### ***TOITURES :***

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur de l'ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « velux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades

### ***Cas particuliers :***

Les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti ou pour les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* une seule pente pourra être admise.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

### **FAÇADES :**

L'architecture des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celle du bâti environnant

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit dont les teintes seront choisies dans le nuancier départemental.

Les maçonneries de pierre des bâtiments existants ou créés seront traitées avec des joints affleurant la maçonnerie. Les joints seront réalisés avec un enduit gratté et leur teinte sera voisine de celle de la pierre.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractères d'appareillage et de traitement des joints.

Les constructions annexes seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.

### **MENUISERIES :**

Les couleurs des menuiseries seront choisies principalement dans le nuancier départemental.

### ***CLOTURES SUR VOIE : Implantées en bordure du Domaine Public***

La hauteur des clôtures pleines en bordure du Domaine Public sera limitée à 1,50m  
Tout matériau employé en vue d'être recouvert recevra un enduit

Hors agglomération, aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies et clôtures **ne pourra excéder 1 mètre** au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

### **ARTICLE UN 12 – Stationnement**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone ou aux besoins engendrés tels que définis à l'article 5 des dispositions générales et être réalisées en dehors des voies publiques

Les surfaces de stationnement devront être aménagées en prévoyant des matériaux filtrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.

### **ARTICLE UN 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés**

L'implantation de constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

**ARTICLE UN 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé

# ZONE AU

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Caractère de la zone :

*Zone non équipée ou peu équipée réservée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat.*

*Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une étude préalable qui devra être compatible avec les orientations d'aménagement si le secteur a fait l'objet d'une proposition.*

*Elle comprend un secteur AUn1 réservé au terrain de golf. L'urbanisation y est autorisée sans division parcellaire (permis groupé).*

### ARTICLE AU 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les lotissements à usage d'activités
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs et les mobiles home
- Les dépôts de déchets de toute nature
- Les établissements de loisirs nocturnes
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

### ARTICLE AU 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

#### **En zone AU,**

- Les habitations individuelles isolées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone,
- Les lotissements d'habitations sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement global de la zone si leur périmètre est inférieur à celle-ci,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privés à condition qu'ils soient liés au caractère de la zone, et qu'elles n'en compromettent pas l'aménagement
- Les constructions à usage de commerces ou d'activités à condition que leur taille, leurs nuisances éventuelles, ne compromettent pas le caractère résidentiel de la zone,
- Les modifications, agrandissements, réhabilitations, annexes, si elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

Les aires de jeux et de sports ouverts au public sous réserve de ne pas compromettre le caractère résidentiel et l'aménagement de la zone.

**En secteur AUnl,**

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient implantées sans division parcellaire (permis groupé) et que leur architecture s'intègre dans l'environnement du site. La mise en place d'une démarche type Haute Qualité Environnementale (HQE) n'est pas obligatoire mais apparaît comme un objectif à atteindre.

Sont autorisées les opérations ou installations d'intérêt public à condition qu'elles soient directement liées au caractère de la zone.

Sont autorisés les équipements de tourisme, de sports ou d'activités culturelles à condition qu'ils soient directement liés ou complémentaires à l'activité du golf (zone NL)

**ARTICLE AU 3 - Accès et voiries**

**1 – Accès :**

Voir dispositions générales article 6-1)

**2 – Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

Les voies en impasse sont limitées à 75m de longueur et doivent comporter une aire de retournement pour les véhicules de services. Toutefois celles-ci peuvent déroger à la règle précédente si elles réservent la possibilité de prolonger ou de terminer l'opération d'ensemble.

**ARTICLE AU 4 – Desserte par les réseaux**

**1 – Eau potable:**

Voir dispositions générales article 6-3)

**2 – Assainissement :**

*a) Eaux usées domestiques :*

Voir dispositions générales article 6-4)-a)

*b) Eaux usées non domestiques :*

Voir dispositions générales article 6-4)-b)

*c) Eaux pluviales :*

Voir dispositions générales article 6-4)-c)

### **3 – Réseau électrique, téléphonique et autres réseaux souples :**

Voir dispositions générales article 6-5)

#### **ARTICLE AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

- Parcelles assainies collectivement : pas de règle minimum
- Parcelles assainies individuellement : la surface du terrain d'assiette devra être compatible avec une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 5 m de l'alignement des départementales hors agglomération
- 3 m de l'alignement des voies dans les autres cas

#### **Dérogation :**

Des reculs différents peuvent être autorisés le long des voies pour des opérations en permis groupé sur justification d'un parti architectural et urbain.

#### **Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

##### **Logement individuel :**

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement

##### **Logement collectif :**

Dans le cas d'un logement collectif, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement

##### **Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>:**

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de hauteur absolue inférieure à 3,50 m pourront s'implanter soit en limite séparative soit devront respecter une distance minimale de 1 m.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

**Piscines soumises à déclaration préalable :**

Il n'est pas exigé de distance minimale

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas à l'intérieur d'opérations d'ensemble comprenant un plan de masse réglementant l'implantation de tous les bâtiments.

**ARTICLE AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

**ARTICLE AU 9 – Emprise au sol**

Non règlementé

**ARTICLE AU 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximum autorisée est de R + 1 avec combles aménageables sans pouvoir dépasser 11 m en hauteur absolue (faîtage)

**ARTICLE AU 11 – Aspect extérieur – Architecture – Clôture**

***CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES OU EN BANDES***

**VOLUMES**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur toutes les façades sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les bâtiments de grande longueur, devront comporter des différences de niveau de toiture.

Les groupements d'habitations et lotissements doivent comporter un plan de composition et un règlement avec description paysagère des espaces communs.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

**TOITURES**

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « velux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

#### **Cas particuliers :**

Les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti ou pour les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* une seule pente pourra être admise.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

#### **FAÇADES**

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit

Les teintes seront choisies dans le nuancier départemental.

#### **MENUISERIES :**

Les couleurs des menuiseries seront choisies principalement dans le nuancier départemental.

#### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Elles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs seront traitées pour l'ensemble de la construction.

#### ***CLOTURES SUR VOIE : Implantées en bordure du Domaine Public***

La hauteur des clôtures pleines en bordure du Domaine Public sera limitée à 1,50m

Tout matériau employé en vue d'être recouvert recevra un enduit.

Hors agglomération, aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies et clôtures **ne pourra excéder 1 mètre** au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

#### **COLLECTIFS**

##### **VOLUMES**

L'intégration des bâtiments collectifs au site se fera par :

- ◆ la modulation des volumes en fonction du relief (par exemple : décrochements en hauteur, gradins...)
- ◆ l'articulation des volumes entre eux (par exemple constructions basses de liaison)

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur toutes les façades sont interdits.

Les cahiers des charges doivent respecter les prescriptions architecturales de la zone.

## **TOITURES**

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « velux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

### **Cas particuliers :**

Les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti ou pour les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* une seule pente pourra être admise.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

## **FAÇADES**

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit.

Les teintes seront choisies dans le nuancier départemental

### ***MENUISERIES :***

Les couleurs des menuiseries seront choisies principalement dans le nuancier départemental..

### ***CLOTURES SUR VOIE : Implantées en bordure du Domaine Public***

La hauteur des clôtures pleines en bordure du Domaine Public sera limitée à 1,50m

Tout matériau employé en vue d'être recouvert recevra un enduit.

## **ARTICLE AU 12 – Stationnement des véhicules**

1°) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone ou aux besoins engendrés tels que définis à l'article 5 des dispositions générale et être réalisées en dehors des voies publiques

2°) Les surfaces de stationnement devront être aménagées en prévoyant des matériaux filtrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.

### **ARTICLE AU 13 – Espaces libres et plantations**

L'implantation de constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Pour toute opération de plus de 10 logements, 10% de la surface du terrain, en dehors de l'emprise des voies, doit être réservé en espace vert commun d'un seul tenant.

### **ARTICLE AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# ZONE AUI

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

### Caractère de la zone :

*Zone concernant des terrains urbanisables réservés à l'implantation des activités industrielles, artisanales et commerciales, pouvant supporter quelques constructions à usage d'habitation pour le gardiennage ou le logement de fonction de l'entreprise.*

*L'ouverture à l'urbanisation se fera par plan d'aménagement d'ensemble.*

### ARTICLE AUI 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les carrières.
- L'aménagement des terrains de camping ou de caravaning.
- Les bâtiments agricoles
- Les logements non liés directement aux activités.

### ARTICLE AUI 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Toute opération liée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et les logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions.

### ARTICLE AUI 3 – Accès et voirie

#### **1 – Accès :**

Voir dispositions générales article 6-1)

## **2 – Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

### **ARTICLE AUI 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable:**

Voir dispositions générales article 6-3)

#### **2 – Assainissement :**

##### *a) Eaux usées domestiques:*

Voir dispositions générales article 6-4)a)

##### *b) Eaux usées non domestiques :*

Voir dispositions générales article 6-4)b)

##### *c) Eaux pluviales :*

Voir dispositions générales article 6-4)c)

#### **3 – Réseau électrique, téléphonique et autres réseaux souples**

Voir dispositions générales article 6-5)

### **ARTICLE AUI 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

Les extensions de bâtiments déjà implantés en deçà de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant ;
- dans le cas où un bâtiment est déjà implanté à moins de 5 m de l'alignement.
- pour s'aligner sur un bâtiment existant, soit sur la parcelle, soit sur une parcelle mitoyenne.

Le long des voies à grande circulation (la RN141) le recul est porté à 100m.

Toutefois une étude de dérogation selon l'art L111-1-4 a réduit ce recul par rapport à l'axe de la voie, à

Secteur 1 RN141 voie express = 50m

Secteur 2 RN141 voie express = 30m

~~Secteur 3 RD941 = 25m~~ (caduc depuis décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation)

Une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée sera respectée pour toute nouvelle construction ou extension située de part et d'autre de la RD 941 sur le secteur compris entre le rond point de l'Europe et le rond point du Pavillon

### **ARTICLE AUI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

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

Dans la marge d'isolement, les débords de toiture jusqu'à 0.50 m seront autorisés.

Celle-ci sera portée à 10 m entre le bâtiment projeté et la limite séparative jouxtant une zone d'habitat. Cette partie devra être aménagée dans les conditions fixées par l'article 13.

ICPE :

- s'il s'agit d'une installation classée soumise à déclaration la marge sera au minimum de 10m et pourra être supérieure en fonction de la législation applicable à chaque type d'installation classée.

- s'il s'agit d'une installation classée soumise à autorisation la marge sera portée à 30m et pourra être supérieure en fonction de la législation applicable à chaque type d'installation classée

### **ARTICLE AUI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments voisins ne sera en aucun cas inférieure à 3 m.

### **ARTICLE AUI 9 – Emprise au sol**

Non règlementée

### **ARTICLE AUI 10 – Hauteur des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUI 11 – Aspect extérieur – Architecture – Clôture**

#### **VOLUMES**

La construction devra s'effectuer en toute compatibilité avec l'environnement naturel dans lequel elle s'insère.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. **Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.**

## TOITURES

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont proscrits.

## SURFACES VITREES

Les ouvrants dans le plan de la toiture (type « vélux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

## FAÇADES

Le bardage métallique de teinte aluminium et le verre seront privilégiés. D'autres matériaux pourront être utilisés (bois, pierres, parpaings, briques...). Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit dont les teintes seront choisies dans le nuancier départemental

Toutefois sur 10% de la surface des façades seront autorisées d'autres teintes liées à la marque ou à la publicité.

## CLÔTURES sur voies

La hauteur des clôtures sur voie sera de deux mètres maximum. Cependant, cette règle pourra ne pas s'appliquer pour des activités nécessitant une protection particulière et sur justification du pétitionnaire

Hors agglomération, aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies et clôtures **ne pourra excéder 1 mètre** au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

## ENSEIGNES

Elles sont autorisées uniquement sur les façades et le portail d'entrée. Elles seront de taille modeste. Les mats et panneaux au dessus des toitures sont interdits. (cf. étude L11-1-4) Les enseignes doivent être conformes au Règlement de Publicité de la commune de Saint-Junien.

## ARTICLE AUI 12 – Stationnement

1°) Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés tels que définis à l'article 5 des dispositions générales.

2°) Les surfaces de stationnement devront être aménagées en prévoyant des matériaux filtrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.

## **ARTICLE AUI 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés**

### Plantation des aires de stationnement

Il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et celle-ci sera si possible, délimitée par une haie.

### Plantation des espaces libres divers

Les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation.

La marge d'isolement latérale de 10 m visée à l'article 7 jouxtant une zone d'habitat devra être plantée par une haie vive.

Il est également imposé de planter deux châtaigniers de chaque côté des entrées de parcelles.

### Conception et plantation des espaces de loisirs

Un très grand soin doit être apporté à la conception des plantations et des espaces communs, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.

### Plantation autour des dépôts

Les dépôts soumis à autorisation doivent être clos de haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.

Le plan de masse du permis de construire sera renseigné précisément sur les aménagements paysagers.

## **ARTICLE AUI 14 Coefficient d'occupation des Sols (COS)**

Non réglementé

**ZONE A****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A****Caractère de la zone**

*Zone à vocation strictement agricole.*

**ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol non listées à l'art. A2 est interdite.

**ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

*1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.*

*2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.*

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

*a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante*

*b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :*

- les gîtes ruraux, chambres d'hôtes
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
- les piscines

*c) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.*

*4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.*

*5/ Les bâtiments annexes des constructions existantes autorisées dans la zone.*

*6/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :*

- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

7/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

8/ La création, les modifications ou adaptations mineures d'installations classées soumises à déclaration et celles soumises à autorisation qui sont liées aux secteurs d'activité agricole, pastoral ou à des nécessités de service public ainsi que le logement de gardiennage ou de fonction lié à l'activité.

9/ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, lorsque des raisons techniques l'imposent.

10/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

11/ Les abris de pêche liés à l'activité agricole qui ne devront pas excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

### **ARTICLE A 3 – Accès et voiries**

#### **1. Accès :**

Voir dispositions générales article 6-1)

#### **2. Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

### **ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau potable**

Voir dispositions générales article 6-3)

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)-a)

##### **b) Eaux usées non domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)-b)

##### **c) Eaux Pluviales**

Voir dispositions générales article 6-4)-c)

### **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé, toutefois :

- Toute construction nécessitant un système d'assainissement autonome réglementaire doit être implanté sur un terrain dont la taille sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol ou conforme à la filière d'assainissement autorisée.

### **ARTICLE A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 75 m de l'axe des routes nationales.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 m de l'alignement des routes départementales et des autres voies.
- Les bâtiments agricoles pourront s'implanter à 5 m de l'alignement des autres voies
- Ces distances minimales ne s'appliquent pas dans les cas suivants : 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, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

Pour des extensions de bâtiments existants implantés à moins de 10m de l'alignement des R.D. et moins de 5 m de l'alignement des voies communales ou chemins ruraux.

Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

### **ARTICLE A 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Dans la marge d'isolement, les débords de toitures jusqu'à 0,50 m seront autorisés.

Tout bâtiment déjà construit sur limite pourra être agrandi sur limite.

## **ARTICLE A 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Pour les bâtiments d'exploitation agricole, cette distance ne devra pas être inférieure à 3 m.

## **ARTICLE A 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

## **ARTICLE A 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximum autorisée pour des habitations individuelles est de R+1 avec combles aménageables sans pouvoir dépasser 11 m en hauteur absolue.

## **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur – Architecture – Clôture**

### **I – BATIMENTS D'EXPLOITATION**

*Constructions agricoles, hangars et abris à animaux.*

#### ***VOLUMES :***

La construction devra s'effectuer en toute compatibilité avec l'environnement naturel dans lequel elle s'insère.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

Les constructions d'une même exploitation, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, sauf impossibilité technique ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé, harmonieux et cohérent.

#### ***TOITURES :***

Elles seront à 2 versants sauf contraintes techniques.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont à proscrire.

Pour l'ensemble des toitures, les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur ardoise.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti ou pour les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* une seule pente pourra être admise.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

**FAÇADES :**

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit.  
Les teintes seront choisies dans le nuancier départemental

**II – BATIMENTS D'HABITATION**

**VOLUMES :**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type taupinière consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur toutes les façades sont interdits.

Toute construction doit respecter les caractères dominants du secteur. Les pastiches d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Dans l'ensemble, la construction dans les hameaux et aux abords de ceux-ci devra s'effectuer en toute compatibilité dans le respect des formes et matériaux observés dans le voisinage.

**TOITURES :**

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « velux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

**Cas particuliers :**

Les toitures terrasses pourront être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

Pour les bâtiments annexes accolés à un bâti ou pour les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* une seule pente pourra être admise.

\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).

**FACADES :**

Les maçonneries de pierre des bâtiments existants ou créés seront traitées avec des joints affleurant la maçonnerie. Les joints seront réalisés avec un enduit gratté et leur teinte sera voisine de la pierre.

Les maçonneries de pierre ne seront enduites que si l'architecture d'origine comportait un enduit, ou si le mauvais état de la façade le nécessite.

Les constructions en pierres apparentes devront être édifiées avec des pierres similaires à celles de constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement de joints.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit.

Les teintes seront choisies dans le nuancier départemental.

**MENUISERIES :**

Les couleurs des menuiseries seront choisies principalement dans le nuancier départemental.

***CLOTURES SUR VOIE : Implantées en bordure du Domaine Public***

La hauteur des clôtures pleines en bordure du Domaine Public sera limitée à 1,50m  
Tout matériau employé en vue d'être recouvert recevra un enduit.

Hors agglomération, aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies et clôtures **ne pourra excéder 1 mètre** au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

**III – LES ABRIS DE PÊCHE**

Les façades seront traitées en planches de bois naturel de 15 cm de largeur environ avec recouvrement d'un tasseau dans le sens vertical ou de 30 cm environ dans le sens horizontal.

Les menuiseries seront traitées de façon similaire.

La toiture sera traitée à deux pentes présentant une inclinaison d'environ 30 % avec possibilité de débord pour constituer un auvent. La toiture devra être conçue avec des débords suffisants afin de ne pas prévoir de gouttière. Le matériau utilisé sera soit de la tuile canal de récupération ou de la tuile canal foncé, soit de la tôle fibro ciment soit des bardeaux de bois soit des toiles goudronnées noires.

Dans le cas où une clôture serait envisagée, elle devra être traitée dans le même matériau que la construction.

**ARTICLE A 12 – Stationnement**

Non règlementé

**ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés**

1.°Pour des raisons d'environnement et de paysage, il est souhaitable de maintenir ou de reconstituer les haies existantes, quelque soit le type d'exploitation du sol et tout particulièrement le long des ruisseaux.

**2. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- 1- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement,
- 2- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

3- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

### **ARTICLE A 14 –Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

**ZONE N****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N****Caractère de la zone**

*Zone de protection des sites, des paysages et de l'environnement.*

*Elle comprend les sous secteurs suivants :*

*Nh secteur d'habitation de non agriculteur isolée en zone Naturelle (Zones N et A)*

*Ns secteur réservé aux activités de sports et de plein air*

*Ng secteur de nuisances possibles à l'homme*

*Ni secteur inondable.*

*Nc protection des ressources en eau potable*

*De plus ces secteurs peuvent être associés dans des cas particuliers (ex gs)*

**ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

- Toute nouvelle occupation, construction, tout aménagement et toute utilisation du sol non soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

**ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières****Dans toutes les zones N non indicées:**

*1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, lorsque des raisons techniques l'imposent.*

*2/ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, lorsque des raisons techniques l'imposent.*

*3/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :*

- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

*4/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.*

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

- a) *La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.*
- b) *L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. L'emprise au sol\* réalisée en extension ne pourra excéder 30% l'emprise au sol\* existante.*
- c) *Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris. Leur emprise au sol\* cumulée ne devra en aucun cas dépasser l'emprise au sol\* de l'habitation principale.*

*6/ Les abris de pêche sous réserve qu'ils ne comportent pas de fondation, qu'ils soient facilement démontables, qu'ils soient construits en bois, qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant et n'excèdent pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.*

*\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).*

**Dans les secteurs particuliers :**

*1/ En outre, dans le secteur **Nh**, les extensions modérées, des constructions existantes et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :*

- *que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,*
- *qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages*
- *que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.*
- *que l'extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol\* existante*

*\*On entend par emprise au sol la projection verticale au sol de toute construction, débords et surplombs inclus (hors les simples débords de toit inférieurs à 50 cm).*

*2/ Toutefois, dans le secteur **Ni**, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions en vigueur en matière d'inondation.*

*3/ dans le secteur **Ng**, seuls sont autorisés les constructions, bâtiments, installations classées ou dépôts divers liés à l'activité génératrice du secteur de nuisance ainsi que les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence sur les lieux de l'activité est indispensable (garderie...)*

*4/ dans le secteur **Ns**, seules sont autorisées les constructions et installations réservées aux activités de sport et de plein air, sous réserve qu'elle ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages.*

*5 / dans le secteur **Nc**, seules sont autorisées les installations liées directement avec le caractère de protection des ressources en eau potable et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages.*

### **ARTICLE N 3 – Accès et voiries**

#### **1. Accès :**

Voir dispositions générales article 6-1)

#### **2. Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

### **ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau potable**

Voir dispositions générales article 6-3)

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)-a)

##### **b) Eaux usées non domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)-b)

##### **c) Eaux pluviales**

Voir dispositions générales article 6-4)-c)

### **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

Toute construction nécessitant un système d'assainissement autonome réglementaire doit être implantée sur un terrain dont la taille sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol ou conforme à la filière d'assainissement autorisée.

### **ARTICLE N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des routes départementales et de 3 m de l'alignement des autres voies.
- Le recul sera porté à 100m le long de la voie express RN141 et 75m pour les départementales classées à grande circulation
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

pour des extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 m de l'alignement de la route départementale et moins de 3m de l'alignement des autres voies

Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

Pour les équipements publics autorisés dans la zone et ses secteurs

### **ARTICLE N 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tous points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Dans cette marge, les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés.

### **ARTICLE N 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **ARTICLE N 9 – Emprise au sol**

Non règlementé

### **ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions**

- Pour les bâtiments d'habitation une hauteur de R+1 avec 11 m maximum au faîtage est autorisée.
- Non règlementée pour les autres bâtiments.

### **ARTICLE N 11 – Aspect extérieur – Architecture - Clôture**

- 1) Les constructions existantes doivent, en cas de travaux autorisés de restauration, de réparation ou de transformation, respecter en tout point, le caractère traditionnel du bâtiment d'origine.
- 2) Les constructions nouvelles autorisées devront avoir une simplicité de volumétrie et utiliser des couleurs proches des teintes des sites naturels

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

Les constructions d'une même exploitation, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, sauf impossibilité technique ou

réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé, harmonieux et cohérent.

a) habitation, logement :

ils devront être réalisés de préférence avec des matériaux locaux, pierres, bois ou briques enduites. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit.

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « vélux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

b) autres bâtiments :

ils pourront être réalisés avec des matériaux locaux mais aussi des matériaux contemporains (béton, métal) dans des teintes s'intégrant dans les milieux naturels.

les toitures pourront être à pentes, ou courbes ou plates ou un mélange de ces typologies.

3) Les abris de pêche

Les façades seront traitées en planches de bois naturel de 15 cm de largeur environ avec recouvrement d'un tasseau dans le sens vertical ou de 30 cm dans le sens horizontal.

Les menuiseries seront traitées de façon similaire.

La toiture sera traitée à deux pentes présentant une inclinaison d'environ 30 % avec possibilité de débord pour constituer un auvent. La toiture devra être conçue avec des débords suffisants afin de ne pas prévoir de gouttière. Le matériau utilisé sera soit de la tuile canal de récupération ou de la tuile canal foncée, soit des bardeaux de bois.

#### ***4) CLOTURES SUR VOIE : Implantées en bordure du Domaine Public***

La hauteur des clôtures pleines en bordure du Domaine Public sera limitée à 1,50m  
Tout matériau employé en vue d'être recouvert recevra un enduit.

Dans le cas où une clôture serait envisagée, elle devra être traitée dans le même matériau que la construction ou bien constituées d'essences locales (les essences persistantes comme le thuya et le laurier, à l'exception du houx et du buis, sont interdites) doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Hors agglomération, aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies et clôtures **ne pourra excéder 1 mètre** au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le

développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

## **ARTICLE N 12 – Stationnement**

- Les surfaces de stationnement devront être aménagées en prévoyant des matériaux filtrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.
- En secteur Ns le nombre de stationnements sera calculé en fonction des effectifs pouvant être reçus sur le site.

## **ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés**

1. Pour des raisons d'environnement et de paysage, il est souhaitable de maintenir ou de reconstituer les haies existantes, quelque soit le type d'exploitation du sol et tout particulièrement le long des ruisseaux.

### 2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement,
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

3- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

## **ZONE NL**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**

#### **Caractère de la zone**

*Zone réservée au golf où l'on autorise des équipements de tourisme et de loisirs tout en préservant au maximum les sites, paysages et environnement.*

#### **ARTICLE NL 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

#### **ARTICLE NL 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

- L'aménagement des constructions anciennes en maçonnerie avec couverture traditionnelle, à condition que leur aspect extérieur soit maintenu.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité du golf et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers ou nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Les créations d'installations classées nécessaires aux activités agricoles, touristiques ou de loisirs.
- L'extension des bâtiments existants ainsi que la réalisation d'annexes à une habitation existante sous condition d'en préserver l'aspect architectural.

#### **ARTICLE NL 3 – Accès et voiries**

##### **1. Accès :**

Voir dispositions générales article 6-1)

## **2. Voirie :**

Voir dispositions générales article 6-2)

### **ARTICLE NL 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau potable**

Voir dispositions générales article 6-3)

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)-a)

##### **b) Eaux usées non domestiques**

Voir dispositions générales article 6-4)-b)

##### **c) Eaux pluviales**

Voir dispositions générales article 6-4)-c)

### **ARTICLE NL 5 – Caractéristiques des terrains**

Il ne pourra être opéré aucun détachement sur la zone, en conséquence il n'est pas fixé de taille de terrain pour les constructions futures.

### **ARTICLE NL 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 100 m par rapport à l'axe de la 2X2 voies RN141.

Il n'est pas fixé de règles de recul sur les autres voies. Toutefois le plan de masse du ou des projets fixeront les dispositions par rapport aux voies existantes ou à créer.

### **ARTICLE NL 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 15 m.

### **ARTICLE NL 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux façades, dont l'une au moins comporte des baies de pièces habitées doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs des constructions.
- En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments cette distance ne devra pas être inférieure à 3 m.

### **ARTICLE NL 9 – Emprise au sol**

Non règlementé

### **ARTICLE NL 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximum autorisée est de 10 m au faîtage

### **ARTICLE NL 11 – Aspect extérieur – Architecture - Clôture**

#### ***VOLUMES :***

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type taupinière consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits. Toute construction doit respecter les caractères dominants du secteur. La construction devra s'effectuer en toute compatibilité avec l'environnement naturel dans lequel elle s'insère.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, le terrain devra être aménagé en terrasses bordées par des murs ou des remblais déblais en pente douce (30° maximum) et végétalisés. Les abords des constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

#### ***TOITURES :***

Les toitures doivent obligatoirement comporter 2, 3 ou 4 pans.

La pente des toitures devra être adaptée aux matériaux utilisés.

Pour l'ensemble des toitures, les teintes se rapprocheront soit de la couleur terre cuite naturelle et susceptible d'un vieillissement naturel, soit de la couleur ardoise.

Les ouvrants dans le plan de toiture (type « velux », capteurs solaires) et les verrières sont autorisés dans la mesure où ils sont incorporés à la toiture et en harmonie avec les façades.

#### ***Cas particuliers :***

Les toitures terrasses pourront être autorisées à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale d'une construction de qualité.

**FACADES :**

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert recevra un enduit dont les teintes seront choisies dans le nuancier départemental.

**MENUISERIES :**

Les couleurs des menuiseries seront choisies principalement dans le nuancier départemental.

**CLOTURES : *Implantées en bordure du Domaine Public***

La hauteur des clôtures pleines en bordure du Domaine Public sera limitée à 1,50m  
Tout matériau employé en vue d'être recouvert recevra un enduit.

Hors agglomération, aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies et clôtures ne pourra excéder 1 mètre au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

**ARTICLE NL 12 – Stationnement**

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en, dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'activité du site.

**ARTICLE NL 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés**

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés et plantés avec des essences locales.

Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Pour des raisons d'environnement et de paysage, il est souhaitable de maintenir ou de reconstituer les haies existantes, quelque soit le type d'exploitation du sol et tout particulièrement le long des ruisseaux.

**2. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement,
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

3- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

## **ARTICLE NL 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé