



# ASLONNES

## REGLEMENT

Approbation : 17 12 2001

4a



# **PLAN LOCAL D'URBANISME D'ASLONNES**

## **REGLEMENT**

*Modification n°1 du PLU, approuvée le 15/11/2010*

*Révision simplifiée n°3 du PLU, approuvée le 18/01/2011*

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES:**

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan.
- Article 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3 - Division du territoire en zones.
- Article 4 - Adaptations mineures

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

**Articles 1 à 14** - Règlement des Zones U, AU, AU\*, A, A\*, Apv, N, N\*, Nd, Npv

### **ANNEXE DU REGLEMENT :**

- Chapitre 1** - Restrictions d'accès et recul,
- Chapitre 2** - Stationnement,
- Chapitre 3** - E.D.F. – Couloirs de lignes à hautes et très hautes tension,
- Chapitre 4** - Réseaux de distribution d'énergie électrique,
- Chapitre 5** - Réseaux de télécommunications,
- Chapitre 6** - Protection du patrimoine archéologique,
- Chapitre 7** - Extrait du Règlement Sanitaire Départemental,

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1, R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 01 – Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ASLONNES.

### **Article 02 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

#### *2-1 Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables*

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'Urbanisme, Les dispositions du chapitre 1 sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code.

#### *2-2 Autres dispositions applicables*

En outre, les prescriptions suivantes sont applicables :

- ◆ a) Réseaux : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies» (article L 111-4 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ b) Servitudes d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créées en application d'autres législations et faisant l'objet d'une annexe du Plan Local d'Urbanisme. Ces servitudes sont reportées sur le document graphique en annexe du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles R 126-1 et R 126-2 du Code de l'Urbanisme.

- ◆ c) Patrimoine archéologique : La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 et l'arrêté préfectoral n°07.86.052 du 31 janvier 2007 définissant les zones géographiques dans lesquelles le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.
- ◆ d) Assainissement non collectif : L'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (n° 98-ASS/SE-85) relatif à l'assainissement non collectif et l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.
- ◆ e) L'eau : Les dispositions relatives à la loi sur l'eau et notamment le respect du schéma d'assainissement disponible en mairie.
- ◆ f) Lotissements : Les dispositions des plans et règlements en vigueur des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires.
- ◆ g) Installations classées : Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976 et décrets 77-1133 et 77-1134 du 21/09/77).
- ◆ h) Bâtiments d'élevage : Les dispositions attachées aux ICPE et le RSD soumettent à des conditions de distance strictes l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L 111-3 du code rural).
- ◆ i) Transport : l'arrêté préfectoral n°2001-D2/B3-536 du 31 décembre 2001 complété par l'arrêté n°2004-DDE-306 en date du 22 décembre 2004 classant les infrastructures terrestres (voies ferroviaires, autoroutes, routes nationales, routes départementales et voies communales).
- ◆ j) Bois&Forêts : En application de l'art. L.311-1 du Code Forestier et de l'arrêté préfectoral du 3 février 2005, les projets impliquant la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle de plus d'un ha d'un seul tenant nécessitent une autorisation de défrichement préalable.

### **Article 03 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II

- U** Zone urbaine,
- U\*** Sous secteur de la zone urbaine concernée par la protection d'un périmètre de captage,

2. Les zones à urbaniser : AU

- AU \*** Zone à urbaniser dont la vocation est l'accueil d'entreprises artisanales ou commerciales ou de professions libérales et les équipements qui y sont liés dont l'aménagement pourra se faire dès que les travaux de viabilisation ont été effectués.

3. Les zones naturelles : N

**N** Sous secteur de la zone naturelle concernée par les crues du Clain.

**Nd** Sous secteur de la zone naturelle destiné à l'implantation de la déchetterie.

**Npv** Sous secteur de la zone naturelle destiné à l'implantation d'une centrale photovoltaïque

4. Les zones agricoles : A

**A \*** Sous secteur de la zone agricole correspondant à un terrain d'aviation de loisirs.

**Apv** Sous secteur de la zone agricole destiné à l'implantation d'une centrale photovoltaïque

### **Cas particulier des espaces boisés classés et emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 sont repérés aux documents graphiques (plan de zonage) et sont mentionnés aux articles I et 13 du règlement de chaque zone concernée.

### **Extraits de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par ordonnance du 8 décembre 2005) :**

(...) Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

(...) Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

**En dehors des espaces boisés classés, le défrichement même partiel des boisements d'une superficie supérieure à 1 hectare est soumis à autorisation.**

#### **Article 4 – ZONES NATURELLES**

Pour les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Floristiques et Faunistiques, l'article R 123-8 du code de l'urbanisme s'applique.

Pour les sites inscrits et classés, toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux y est soumise à autorisation.

#### **Article 5 ADAPTATIONS MINEURES : ARTICLE L.123-1 du Code de l'Urbanisme**

« (...) Les règles et servitudes définies par un PLU 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 (...) ».

#### **Article 6 – RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS en bordure de la R.D.741 classée voie à grande circulation**

La création d'accès nouveau est interdite ; la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles est également interdite.

Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie ; les autres constructions à 25 mètres au moins. (sans déroger à l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'il est applicable).

**Les dispositions réglementaires du présent règlement, sauf indication contraire, ne s'appliquent pas:**

- à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination, sauf si elles sont situées en zone de risque naturel, dans la mesure où ces dispositions rendent la reconstruction à l'identique impossible,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**A l'exception de l'article 4 (desserte par les réseaux) qui reste toujours applicable.**

**Les installations ferroviaires à caractère technique : gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises nécessaires à l'exploitation du réseau, ... sont autorisées dans toutes les zones.**

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

## **ZONE URBAINE**

**Zone desservie par des réseaux ou ayant les capacités de l'être au vu du schéma directeur d'assainissement. Cette zone inclut un sous secteur: U dans lequel les conditions d'urbanisation sont liées aux contraintes soit du périmètre de captage de Fontjoise (source et forage) soit de la qualité du sous-sol de Benest, soit de la déclivité importante du terrain (coteaux de Fontmard).**

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Rappels:**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les occupations et utilisations du sol à l'intérieur des périmètres de protection du patrimoine archéologique figurant au plan de zonage sont soumises aux conditions fixées dans le chapitre 6 de l'annexe au présent règlement.

### **ARTICLE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1. Les Installations Classées nouvelles soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977 à l'exception de celles visées à l'article 1, paragraphe 3.
2. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulotte ou véhicules dits "caravanes les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
3. L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
4. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 02- ACCES ET VOIRIE :**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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.

La voie d'accès doit avoir une largeur minimale de plate forme de 4,00 m pour une largeur minimale de 3,50 m de chaussée.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 50 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE 03- DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **1. Eau potable et assainissement**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la sante publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

## **2. Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

## **3. Autres réseaux**

Il convient de respecter les dispositions des chapitres 3 et 4 de l'annexe du présent règlement.

### **ARTICLE 04- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille du terrain objet de la demande d'autorisation d'aménager le sol, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le sous secteur U\*, la superficie des terrains permettra l'assainissement non collectif. Celle-ci est fixée à 3000 m<sup>2</sup> et devra prendre en compte les caractéristiques liées à la nature du sol.

Le précédent alinéa ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

### **ARTICLE 05 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, lorsque de part et d'autre les constructions existantes sont déjà à l'alignement.

Cependant, les constructions pourront également être édifiées en retrait par rapport à l'alignement, à condition qu'elles comprennent un volume en retour joignant l'alignement ou qu'un mur plein d'une hauteur minimale d'un mètre cinquante (1,50 m) soit édifié le long de la voie publique sur le reste de la façade du terrain.

D'autre part, les aménagements et extensions de bâtiments existants, ainsi que les servitudes et annexes d'une habitation existante, qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement, pourront être autorisées.

Toutefois, dans le cas de constructions adossées à un immeuble existant,

même sur une autre propriété, celles-ci pourront être édifiées en retrait par rapport à l'alignement si c'est au prolongement, par rapport à l'alignement, du bâti existant, et sans qu'il soit imposé d'éléments en retour ou de clôture à l'alignement.

En cas de clôture végétalisée, le retrait des constructions par rapport à l'alignement est autorisé, il doit être au minimum de 5 mètres et une bande de 2 mètres de large entre le bord de la voie et l'alignement doit être paysagé.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront ne pas être implantées à l'alignement, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel si la construction à l'alignement n'est pas possible.

Par dérogation aux alinéas précédents, il sera possible de construire en retrait, sans aucun élément bâti à l'alignement, pour une habitation à réaliser à l'arrière d'un front bâti déjà existant.

## **ARTICLE 06 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

De plus, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées :

1. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres vingt (3,20 m) à l'égout du toit.
2. Lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.
3. Lorsqu'un projet d'ensemble intéresse des terrains appartenant à des propriétaires différents, il peut avec l'accord des propriétaires intéressés ne pas être tenu compte des limites séparatives communes à ces terrains pour l'implantation des différents bâtiments qui sont alors considérés comme instruits sur un même terrain et doivent respecter les règles d'implantation visées à l'article 7.

## **ARTICLE 07 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics et téléphoniques.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairage naturel, leur salubrité et leur entretien.

## **ARTICLE 08 – EMPRISE AU SOL:**

Sans objet.

## **Article 09 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS:**

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder six mètres (600 m) à l'égout du toit, sauf une Surface Hors Ouvre Nette limitée à 30% de la SHON totale.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

## **Article 10 – ASPECT EXTERIEUR:**

Confer article R.1 11-21 du Code de l'Urbanisme.

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant :

- Les façades peintes sont à éviter.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour es parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes jointoyées ou en pierre sèches.
- Les clôtures d'une hauteur maximum 2.00 m, hors murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer

des pentes ou rampes supérieures à 10 %. De plus, les sous-sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).

Pour toutes les constructions, l'usage de tout autre matériau en couverture autre que les tuiles en terre cuite, est interdit exception faite de l'ardoise qu'il est possible d'utiliser dans la mesure où les couvertures des bâtiments voisins en sont pourvues. Par ailleurs, les tuiles seront de tons mêlés qu'elles soient plates ou courbes.

Des dérogations aux alinéas précédents seront autorisées pour permettre la réalisation de constructions bioclimatiques (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, patio, toits terrasses enherbés, .....), toutefois, Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Pour les vérandas et les piscines couvertes l'usage en couverture de la tuile en terre cuite n'est pas obligatoire.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m<sup>2</sup> qui ne sont pas dans la continuité de l'existant pourront être en bois ou maçonnés, couverts avec un matériau mat, soit de teinte sombre soit flammé, qui pourra être de la tuile.

### **Article 11 – STATIONNEMENT:**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 2 de l'annexe au présent règlement indique les normes les plus courantes à respecter.

### **Article 12- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:**

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 25 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....

Toute dérogation par rapport à l'alignement implique l'aménagement devant la clôture d'une bande d'espace planté.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 13- COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet

#### **Article 14- DEPASSEMENT DU COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet

## **ZONE NON EQUIPEE A URBANISER**

**Zone qui peut être urbanisée dès que les travaux de viabilisation ont été effectués par des aménageurs. L'aménagement de la zone devra respecter les principes intégrés au règlement ou exposés dans les documents annexes au plan de zonage (pièce n°3b). Il concerne l'aménagement des zones nommées AU et notamment la zone de LaTouche avec des dispositions particulières correspondant à ce zonage.**

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Rappels:**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les occupations et utilisations du sol à l'intérieur des périmètres de protection du patrimoine archéologique figurant au plan de zonage sont soumises aux conditions fixées dans le chapitre 6 de l'annexe au présent règlement.

### **ARTICLE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1. Les Installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage.
2. Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
4. L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.
5. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.
6. Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 02- ACCES ET VOIRIE :**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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, notamment pour les sorties directes sur la route de La Villedieu.

#### **1. Dispositions particulières :**

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Notamment les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles devront avoir une largeur minimale de plateforme de 8,00 m pour une largeur de chaussée de 5,00 m. Dans le cas des voies en sens unique la largeur minimale de plateforme pourra être réduite à 6m50 et la chaussée à 4m00 au minimum.

La configuration des voiries de desserte des parcelles destinées à la circulation automobile devra permettre une limitation de la vitesse.

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 50 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

### **ARTICLE 03- DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **1. Eau potable et assainissement**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous

réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

## 2. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

La réalisation d'un bassin d'orage pourra être nécessaire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

## 3. Autres réseaux

Il convient de respecter les dispositions des chapitres 3 et 4 de l'annexe du présent règlement.

### **ARTICLE 04- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille du terrain objet de la demande d'autorisation d'aménager le sol, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE 05 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions seront implantées au nouvel alignement exigé en bordure de la D 88.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront ne pas être implantées à l'alignement, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel si la construction à l'alignement n'est pas possible.

### **ARTICLE 06 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel

des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

De plus, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées:

1. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres vingt (3,20 m) à l'égout du toit ;
2. Lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Lorsqu'un projet d'ensemble intéresse des terrains appartenant à des propriétaires différents, il peut avec l'accord des propriétaires intéressés ne pas être tenu compte des limites séparatives communes à ces terrains pour l'implantation des différents bâtiments qui sont alors considérés comme instruits sur un même terrain et doivent respecter les règles d'implantation visées à l'article 7.

#### **ARTICLE 07 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairage naturel, leur salubrité et leur entretien.

#### **ARTICLE 08 – EMPRISE AU SOL:**

Sans objet.

#### **Article 09 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS:**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol.

La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas dépasser 6 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, sous réserve du respect de l'article 7 alinéa 2.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau habitable au-dessus de l'égout du toit.

En cas de construction d'un équipement public, ou privé a usage collectif et sous réserve d'intégration architecturale au bâti existant, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit pourra atteindre 8,00 m.

### **Article 10 – ASPECT EXTERIEUR:**

Confer article R.1 11-21 du Code de l'Urbanisme.

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère dii tissu existant :

- Les façades peintes sont à éviter.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour es parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes jointoyées ou en pierre sèches.
- Les clôtures dune hauteur maximum 2.00 m, hors murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10 %. De plus, les sous-sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).

Pour toutes les constructions, l'usage de tout autre matériau en couverture autre que les tuiles en terre cuite, est interdit exception faite de l'ardoise qu'il est possible d'utiliser dans la mesure où les couvertures des bâtiments voisins en sont pourvues. Par ailleurs, les tuiles seront de tons mêlés qu'elles soient plates ou courbes.

Des dérogations aux alinéas précédents seront autorisées pour permettre la réalisation de constructions bioclimatiques. (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, patio, toits terrasses enherbé, .....), toutefois, Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Pour les vérandas et les piscines couvertes l'usage en couverture de la tuile en terre cuite n'est pas obligatoire.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m<sup>2</sup> qui ne sont pas dans la continuité de l'existant pourront être en bois ou maçonnés, couverts avec un matériau mat, soit de teinte sombre soit flammé, qui pourra être de la tuile.

### **Article 11 – STATIONNEMENT:**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 2 de l'annexe au présent règlement indique les normes les plus courantes à respecter.

## **Article 12- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:**

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces communs qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Une attention particulière devra être attachée au raccordement visuel avec le Centre-Bourg existant: traitements aux sols, plantations, cohérence des matériaux et des couleurs...

Les haies seront conservées sauf contrainte de passage pour désenclavement des parcelles. Chaque parcelle devra être paysagée et comporter 25% d'espaces verts.

Les espaces boisés inscrits sur le plan d'aménagement de la zone pourront être comptabilisés dans les 25 % d'espaces verts attenants à chaque parcelle.

## **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 13- COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet

### **Article 14- DEPASSEMENT DU COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet

## **ZONE NON EQUIPEE A URBANISER**

**Zone d'accueil pour activités artisanales et professions libérales et équipements qui y sont liés qui peut être urbanisée dès que les travaux de viabilisation ont été effectués par des aménageurs. L'aménagement de la zone devra respecter les principes intégrés au règlement ou exposés dans le plan d'aménagement et de développement durable. Il concerne l'aménagement des zones nommées AU\* et notamment la zone des champs de la cure.**

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Rappels:**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les occupations et utilisations du sol à l'intérieur des périmètres de protection du patrimoine archéologique figurant au plan de zonage sont soumises aux conditions fixées dans le chapitre 6 de l'annexe au présent règlement.

### **ARTICLE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1. Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977 qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage.
2. Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
4. L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.
5. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.
6. Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole ou à l'habitation.

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 02- ACCES ET VOIRIE :**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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, notamment pour les sorties directes sur la route de La Villedieu.

#### **1. Dispositions particulières :**

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Notamment les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles devront avoir une largeur minimale de plate forme de 8,00 m pour une largeur de chaussée de 5,00 m.

La configuration des voiries de desserte des parcelles destinées à la circulation automobile devra permettre une limitation de la vitesse.

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 50 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

### **ARTICLE 03- DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **1. Eau potable et assainissement**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

## 2. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

La réalisation d'un bassin d'orage pourra être nécessaire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

## 3. Autres réseaux

Il convient de respecter les dispositions des chapitres 3 et 4 de l'annexe du présent règlement.

### **ARTICLE 04- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille du terrain objet de la demande d'autorisation d'aménager le sol, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE 05 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions seront implantées au nouvel alignement exigé en bordure de la D 88.

L'implantation à l'alignement des voiries internes est souhaitée.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront ne pas être implantées à l'alignement, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

### **ARTICLE 06 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

De plus, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées:

1. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres vingt (3,20 m) à l'égout du toit ;
2. Lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Lorsqu'un projet d'ensemble intéresse des terrains appartenant à des propriétaires différents, il peut avec l'accord des propriétaires intéressés ne pas être tenu compte des limites séparatives communes à ces terrains pour l'implantation des différents bâtiments qui sont alors considérés comme instruits sur un même terrain et doivent respecter les règles d'implantation visées à l'article 7.

#### **ARTICLE 07 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairage naturel, leur salubrité et leur entretien.

#### **ARTICLE 08 – EMPRISE AU SOL:**

Sans objet.

#### **Article 09 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS:**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol.

La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas dépasser 6 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, sous réserve du respect de l'article 7 alinéa 2.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau habitable au-dessus de l'égout du toit.

En cas de construction d'un équipement public, ou privé à usage collectif et sous réserve d'intégration architecturale au bâti existant, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit pourra atteindre 8,00 m.

## **Article 10 – ASPECT EXTERIEUR:**

Confer article R.1 11-21 du Code de l'Urbanisme.

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère dii tissu existant :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour les parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes jointoyées ou en pierre sèches.
- Les clôtures d'une hauteur maximum 1.50 m, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10 %. De plus, les sous-sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).

## **Article 11 – STATIONNEMENT:**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 2 de l'annexe au présent règlement indique les normes les plus courantes à respecter.

## **Article 12- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:**

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces communs qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Les haies seront conservées sauf contrainte de passage pour désenclavement des parcelles. Chaque parcelle devra être paysagée et comporter 25% d'espaces verts.

Les espaces boisés inscrits sur le plan d'aménagement de la zone pourront être comptabilisés dans les 25 % d'espaces verts attenants à chaque parcelle.

**Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol**

**Article 13- COEFICIENT D’OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet

**Article 14- DEPASSEMENT DU COEFICIENT D’OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet

## **ZONE AGRICOLE**

**Zone protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles. Cette zone inclut un sous secteur A\* destiné à l'aviation de loisirs et un sous-secteur Apv, destiné à l'implantation d'une centrale photovoltaïque associée à une activité agricole.**

Dans les zones **A**, les bâtiments qui sont répertoriés sur le plan de zonage et qui sont recensés dans le recueil photographique joint en annexe pourront faire l'objet d'une réhabilitation et d'un changement de destination dans le triple respect de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage, en application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, sans déroger au principe de réciprocité prévu à l'article L. 111-3 du code rural.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils ne constituent pas des logements de fonction de l'exploitation agricole,
2. L'aménagement et le changement d'affectation des bâtiments agricoles existants, si ceux-ci ne sont pas liés à l'activité de l'exploitant ou à usage de gîtes,
3. Les extensions non contiguës pour habitations, les annexes et les piscines,
4. Les extensions pour gîtes au-delà des 50 % de SHON existante des bâtiments d'habitations de l'exploitant,
5. Dans le sous secteur A\*, à l'exception de toute construction agricole ou liée à la pratique de l'aviation de loisirs et destiné à un usage collectif (club, association...) dans la mesure où un projet d'ensemble de l'aménagement du terrain (intégration des pistes, clôture végétalisée du terrain) fait clairement figurer l'intégration au site de celle-ci.

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

Sont admis dans le secteur Apv les constructions, installations et ouvrages techniques liés aux centrales photovoltaïques (panneaux photovoltaïques, postes électriques, locaux techniques et de maintenance...)

### **ARTICLE 0 3- ACCES ET VOIRIE :**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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 aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 50 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

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

### **ARTICLE 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **1. Eau potable et assainissement**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

#### **2. Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant.

La réalisation d'un bassin d'orage pourra être nécessaire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

#### **3. Autres réseaux**

Il convient de respecter les dispositions des chapitres 3 et 4 de l'annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille du terrain objet de la demande d'autorisation d'aménager le sol, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

## **ARTICLE 06 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5.00 m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9.00 m) au moins de l'axe de la voie.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à une distance inférieure à 5.00 m par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE 07 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

De plus, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées:

1. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres vingt (3,20 m) à l'égout du toit ;
2. Lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Lorsqu'un projet d'ensemble intéresse des terrains appartenant à des propriétaires différents, il peut avec l'accord des propriétaires intéressés ne pas

être tenu compte des limites séparatives communes à ces terrains pour l'implantation des différents bâtiments qui sont alors considérés comme instruits sur un même terrain et doivent respecter les règles d'implantation visées à l'article 7.

### **ARTICLE 08 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclaircissement naturel, leur salubrité et leur entretien.

### **ARTICLE 09 – EMPRISE AU SOL:**

Sans objet.

### **Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS:**

Sans objet.

### **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR:**

Confer article R.1 11-21 du Code de l'Urbanisme.

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant :

- Les façades peintes sont à éviter.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour les parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes jointoyées ou en pierre sèches.
- Les clôtures, hors les murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10 %. De plus, les sous-sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).

Pour toutes les constructions, l'usage de tout autre matériau en couverture autre que les tuiles en terre cuite, est interdit exception faite de l'ardoise qu'il est possible d'utiliser dans la mesure où les couvertures des bâtiments voisins en sont pourvues. Par ailleurs, les tuiles seront de tons mêlés qu'elles soient plates ou courbes.

Pour les bâtiments agricoles, les toitures pourront être réalisées en tuiles, teinte

naturelle, en fibro- ciment teintée aux sels ferriques ou flammé, ou en tôles métalliques peintes. Les parois verticales pourront être réalisées en parpaings enduits ou en maçonnerie de pierre, en bois ou en plaques métalliques.

Des dérogations aux alinéas précédents seront autorisées pour permettre la réalisation de constructions bioclimatiques (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, patio, toits terrasses enherbé, .....), et en zone Apv des constructions liées au parc photovoltaïque et à l'activité agricole. Toutefois, Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Pour les vérandas l'usage en couverture de la tuile en terre cuite n'est pas obligatoire.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m<sup>2</sup> qui ne sont pas dans la continuité de l'existant pourront être en bois ou maçonnés, couverts avec un matériau mat, soit de teinte sombre soit flammé, qui pourra être de la tuile.

#### **Article 12 – STATIONNEMENT:**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 2 de l'annexe au présent règlement indique les normes les plus courantes à respecter.

#### **Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:**

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 14- COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet

#### **Article 15- DEPASSEMENT DU COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet

## **ZONE NATURELLE**

**CAFACTERE DE LA ZONE** : zone protégée pour la qualité de son paysage ou en raison de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique (inondations, éboulements, aérodromes, etc. Cette zone comprend deux sous-secteurs:

- N\*: Zones naturelles situées dans un secteur à risques (concernée par les crues de la vallée du Clain)
- Nd: Zone naturelle destinée à l'implantation d'une déchetterie (stockage temporaire sans traitement).
- Npv: Zone naturelle destinée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque, associée à une activité agricole.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1. Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, à l'exception de celle visées à l'article 1, paragraphe 3,
2. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottés ou véhicules dits « caravanes », les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés,
3. L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
4. Les constructions sauf extensions limités à 20 % de la SHON existante sauf dans le secteur Nd ou l'extension ou la construction de bâtiments liés à l'activité déchetterie est autorisée, et sauf dans le secteur Npv où les constructions et installations liées au parc photovoltaïque sont autorisées,
5. Dans le secteur concerné par les périmètres de captage, toute création de plan d'eau,
6. Dans le sous secteur N\* toutes les constructions y compris les extensions et les carrières, affouillements et exhaussements du sol, autres que les forages destinés à l'exploitation de la nappe phréatique pour les besoins de la consommation humaine, à l'exception des abris de jardin de 12m<sup>2</sup> de SHOB au maximum qui seront autorisés.

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 02- ACCES ET VOIRIE :**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

### **ARTICLE 03- DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **1. Eau potable et assainissement**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la sante publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

#### **2. Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

La réalisation d'un bassin d'orage pourra être nécessaire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

#### **3. Autres réseaux**

Il convient de respecter les dispositions des chapitres 3 et 4 de l'annexe du présent règlement.

#### **ARTICLE 04- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille du terrain objet de la demande d'autorisation d'aménager le sol, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

#### **ARTICLE 05 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Sans objet.

#### **ARTICLE 06 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

#### **ARTICLE 07 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairage naturel, leur salubrité et leur entretien.

#### **ARTICLE 08 – EMPRISE AU SOL:**

Sans objet.

#### **Article 09 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS:**

Sans objet.

## **Article 10 – ASPECT EXTERIEUR:**

Confer article R.1 11-21 du Code de l'Urbanisme.

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant :

- Les façades peintes sont à éviter.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour les parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes jointoyées ou en pierre sèches.
- Les clôtures, hors les murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10 %. De plus, les sous-sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).

Pour toutes les constructions, l'usage de tout autre matériau en couverture autre que les tuiles en terre cuite, est interdit exception faite de l'ardoise qu'il est possible d'utiliser dans la mesure où les couvertures des bâtiments voisins en sont pourvues. Par ailleurs, les tuiles seront de tons mêlés qu'elles soient plates ou courbes.

Pour les bâtiments agricoles, les toitures pourront être réalisées en tuiles, teinte naturelle, en fibro- ciment teinté aux sels ferriques ou flammé, ou en tôles métalliques peintes. Les parois verticales pourront être réalisées en parpaings enduits ou en maçonnerie de pierre, en bois ou en plaques métalliques.

Des dérogations aux alinéas précédents seront autorisées pour permettre la réalisation de constructions bioclimatiques (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, patio, toits terrasses enherbé, .....), et en zone Npv des constructions liées au parc photovoltaïque et à l'activité agricole. Toutefois, Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Pour les vérandas l'usage en couverture de la tuile en terre cuite n'est pas obligatoire.

En secteur N\*, seules les cabanes de jardin en bois seront autorisées. On privilégiera l'aspect naturel du bois en évitant les aspects brillants (lasures et vernis proscrits). Seuls les traitements incolores du bois sans brillance seront autorisés. L'architecture restera simple. Les architectures marquées comme les chalets de type « montagnard » ou « canadien » sont proscrites.

Dans le sous-secteur Nd, les bâtiments devront être parfaitement intégrés au paysage environnant (hauteur maximum des constructions à l'égout du toit: 4.00 m).

### **Article 11 – STATIONNEMENT:**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 2 de l'annexe au présent règlement indique les normes les plus courantes à respecter.

### **Article 12- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:**

Les espaces boisés, figures au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les haies devront être conservées lorsque cela est possible. Dans le sous-secteur Nd, les haies entourant l'enceinte de la déchetterie sont impératives doublant la clôture.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être plantés.

Dans la zone Npv, les espaces libres seront réservés à l'activité agricole.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 13- COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet

#### **Article 14- DEPASSEMENT DU COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans Objet.

## **ANNEXES DU REGLEMENT**

## **Chapitre 01                      RESTRICTION D'ACCES ET REcul**

Application du Titre I, article 4 du règlement

- 1- En application du paragraphe 4-1, de l'article 4, Titre I du Règlement, l'accès aux voies nouvelles suivantes, figurant au plan n°3, sera interdit aux riverains :

Déviation du CD 741 (opération n°42)

- 2- Sur les sections figurant au plan n°3, bordées d'un trait « barbelé », les restrictions du paragraphe 4-2 de l'article 4, Titre I du Règlement sont applicables aux voies suivantes :

CD 741

- 3- Sur les sections figurant au plan n°3, bordées d'un trait « tireté », les restrictions du paragraphe 4-3 de l'article 4, Titre I du Règlement sont applicables aux voies suivantes:

CD 741 dans toute la traversée du territoire communal

## **Chapitre 02-                      STATIONNEMENT**

Lors de toute opération d'urbanisation, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées.

Toutefois, pour les aménagements et les transformations de locaux, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des constructions existantes.

### **Constructions à usage d'habitation :**

- ZONES UB : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées sur la propriété

### **Commerces couverts avec surface alimentaire :**

1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m<sup>2</sup> et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire au-delà de 180 m<sup>2</sup>.

### **Commerces couverts sans surface alimentaire :**

1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON).

**Commerces de plein air :**

1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de vente non couverte et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m<sup>2</sup>.

**Bureaux et cabinets de professions libérales :**

1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON).

**Etablissements industriels et artisanaux :**

1 place de stationnement pour 2 employés.

**Foyers logements pour personnes âgées :**

1 place pour 2 logements.

**Hôtels :**

1 place de stationnement pour 3 chambres.  
1,5 place de stationnement pour 1 chambre,

**Restaurants et Bars :**

1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Salles de spectacles, de réunions et discothèques :**

1 place de stationnement pour 5 personnes.

**Etablissements d'enseignement et de formation :**

1 place de stationnement pour 10 élèves (enseignements maternel, primaire et secondaire).

1 place de stationnement pour 5 élèves (enseignement supérieur et autres formations).

**Edifices de culte:**

1 place de stationnement pour 10 personnes.

**Equipements sportifs et de jeux:**

1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5

spectateurs.

### **Chapitre 03                      EDF - COULOIRS DE LIGNES A HAUTE ET TRES** **HAUTE                              TENSION**

Les couloirs affectés au passage de lignes électriques sont reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique (5d1).

Des autorisations de construire sur les terrains intéressés par ces couloirs ne peuvent être accordées.

### **Chapitre 04-                      RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE** **ELECTRIQUE**

Les réseaux, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, sont prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### **Chapitre 05-                      RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

#### **Obligation de rétablir la réception des émissions de Télévision**

L'article L.112-12 du Code de la Construction et de l'Habitation impose au constructeur d'un immeuble gênant la réception des émissions de télévision, de prévoir, à sa charge, un système rétablissant des conditions de réception satisfaisantes, les copropriétaires devant, par la suite, en assurer le fonctionnement.

#### **Obligation des lotisseurs**

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### **Prescriptions particulières**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux réseaux de télécommunication doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent:

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique;
- les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun des logements aux réseaux de télécommunications.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courants posés sur les façades ; il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

### **Entretien des réseaux de télécommunication**

Conformément à la loi en vigueur, en ce qui concerne les réseaux aériens, il est demandé aux riverains de la voie publique de faire procéder à l'élagage des arbres qui pourraient empêcher l'accomplissement du service universel des télécommunications ou gêner les opérations d'entretien de ce réseau.

## **Chapitre 06 - EXTRAIT DU REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL**

(cf. arrêté préfectoral du 19/05/1998)

Article 1<sup>er</sup> : Sont abrogés les articles 30, 48, 49, 50 du titre II du Règlement Sanitaire Départemental.

Article 2 : En l'absence de schéma de zonage de l'assainissement communal, toute réalisation d'un assainissement non collectif doit être justifiée par une étude à la parcelle définissant les bases de conception, d'implantation et de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

### Article 3 : Règles d'implantations

Sauf en ce qui concerne la réhabilitation de logements existants, tout dispositif d'épuration d'un assainissement non collectif desservant un logement neuf doit être situé à au moins dix mètres de toute habitation, et cinq mètres des limites de propriété.

### Article 4: Mise hors service des dispositifs d'assainissement non collectif :

Les dispositifs de traitement et d'accumulation, ainsi que les fosses septiques mises hors service ou rendues inutiles pour quelque cause que ce soit, sont vidangés et curés. Ils sont soit comblés, soit désinfectés s'ils sont destinés à une autre utilisation.

Article 5: Exécution des travaux a l'intérieur des dispositifs :

Les visites et travaux à l'intérieur des dispositifs ne doivent être entrepris qu'après vidange du contenu et assainissement de l'atmosphère par une ventilation forcée.

Article 6: Consultation des services de l'Etat :

Tout projet de réalisation d'un assainissement non collectif dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine doit être transmis, pour avis, au service de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Article 7: Dispositifs particuliers :

Tout rejet d'effluents, ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration, ainsi que toute adaptation des filières et dispositifs décrits par la réglementation en vigueur, sont subordonnées à une dérogation préfectorale.

Article 8: Exécution :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales et les Maires sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Vienne.

