

# Plan Local d'Urbanisme de Granzay Gript

## Règlement

Modifié le 27 mai 2019

---

## Sommaire

---

<b>I - Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
<b>II - Dispositions applicables aux zones UA .....</b>	<b>6</b>
<b>III - Dispositions applicables aux zones UB .....</b>	<b>14</b>
<b>IV - Dispositions applicables aux zones UE.....</b>	<b>22</b>
<b>V - Dispositions applicables aux zones UX .....</b>	<b>29</b>
<b>VI - Dispositions applicables aux zones 1AU .....</b>	<b>35</b>
<b>VII - Dispositions applicables aux zones 2AU .....</b>	<b>42</b>
<b>VIII - Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>44</b>
<b>IX - Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>51</b>
<b>Annexes au règlement.....</b>	<b>59</b>

# 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 Granzay Gript.

---

## Article 2 – Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l’occupation des sols

---

### **2-1- Rappels**

Les constructions, extensions, annexes, changements de destination, aménagements, démolitions, installations et travaux divers sont soumis à autorisation du droit des sols selon les conditions prévues au Code de l'Urbanisme (articles R.421). Ils doivent respecter les dispositions énoncées dans le présent règlement.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

« Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 rappelés ci-dessous qui restent applicables.

#### 🔗 ARTICLE R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

#### 🔗 ARTICLE R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### 🔗 ARTICLE R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### 🔗 ARTICLE R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2-3- Autres dispositions applicables :**

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

- a) concernant les périmètres de déclaration d'utilité publique, l'article L.111.9
- b) concernant les périmètres de travaux publics, l'article L.111.10
- c) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

- d) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique

- e) Les dispositions des plans et règlements en vigueur des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires.
- f) Les dispositions propres à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement
- g) Les dispositions prises au titre de législations et réglementations spécifiques,
- h) Les dispositions du code forestier

---

### Article 3 – Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles délimitées sur les documents graphiques.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- Les zones urbaines où s'appliquent les dispositions des titres II, III, IV, V :
  - La zone UA
  - La zone UB
  - La zone UE
  - La zone UX comprenant un secteur UXt
- Les zones à urbaniser où s'appliquent les dispositions des titres VI et VII :
  - La zone 1AU comprenant un secteur 1AUp
  - La zone 2AU
- La zone naturelle et forestière où s'appliquent les dispositions du titre VIII :
  - La zone N comprenant les secteurs Nc, Nh, Nj, et NL
- La zone agricole où s'appliquent les dispositions du titre IX :
  - La zone A comprenant les secteurs Ae, Ah, Ap et At

Le document graphique définit également notamment les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage et de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, les voies de circulation protégés au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'urbanisme.

---

### Article 4 – Adaptation mineure de certaines règles

---

#### ARTICLE L.123-1-9 DU CODE DE L'URBANISME :

« Les règles et servitudes définies par un 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. »

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qu'il est possible d'apporter aux règles énoncées aux articles 3 à 13 de la zone.

---

### Article 5 – Ouvrages techniques

---

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, infrastructures routières, poste de refoulement par exemple) et aux affouillements et exhaussements qui y sont liés et nécessaires.

---

### Article 6 – Espaces Boisés Classés

---

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan (règlement graphique).

Conformément aux dispositions du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan (règlement graphique).

---

**Article 7 – Eléments de paysage et de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

---

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

---

**Article 8 – Voie à conserver au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'urbanisme**

---

Les voies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 6° du code de l'urbanisme sont des cheminements à conserver pour la circulation du public (circulation piétonne au minimum).

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

### Caractère et vocation de la zone UA

La zone UA est une zone déjà urbanisée et équipée.

Elle correspond au centre bourg ancien de Granzay et de Gript et est caractérisée par un bâti ancien, dense, généralement implanté à l'alignement, voire en ordre continu.

La mixité des fonctions y est de rigueur, ces zones ont pour vocation l'habitat, en position dominante, les activités compatibles et associées à la vie du bourg et de village (artisanat, commerces, services), et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UA est pour partie concernée par la zone inondable de la Courance.

### Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping et de caravaning et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- l'implantation de mobile home
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- les nouvelles constructions à usage industriel soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement

1.2 – Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux paragraphes 4, 5 et 6 de l'article UA2.

### Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Sont autorisées toutes constructions, annexes, extensions de constructions existantes, occupations et utilisations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article UA1,
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 - Les installations classées soumises au régime de déclaration sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles mettent en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec l'environnement urbain.

2.4 - **Dans les secteurs classés en aléa fort des zones inondables** délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements, réhabilitations et changements de destination de constructions existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire ni de création d'établissements recevant du public ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants. Il est recommandé qu'au moins 1 niveau de plancher soit implanté à 1,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.

- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées :
  - sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire
  - à condition qu'il ne s'agisse pas d'établissements recevant du public ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
  - dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 1,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles n'aient pas pu être localisées dans un secteur moins exposé, et qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol

**2.5 - Dans les secteurs classés en aléa moyen des zones inondables** délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements et réhabilitations de constructions existantes. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 1,00 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les changements de destination (sauf pour la création d'établissements recevant du public ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens. Dans le cas de création de logement, il est recommandé qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 1,00 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est conseillé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 1,00 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées, à condition qu'il ne s'agisse pas d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles n'aient pas pu être localisées dans un secteur moins exposé, et qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les annexes non accolées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.

**2.6 - Dans les secteurs classés en aléa faible des zones inondables** délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements et réhabilitations de constructions existantes. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les changements de destination (sauf pour la création d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens. Dans le cas de création de logement, il est recommandé qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est conseillé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.

- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées à condition qu'il ne s'agisse pas d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les annexes non accolées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les constructions neuves, à condition qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel, et à condition de prendre les dispositions adéquates concernant toutes les installations techniques pour tenir compte du risque.

---

### **Article UA3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

#### **3.1. Accès**

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2. Voirie**

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3.2.3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3.2.4 - Les voies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 6° du code de l'urbanisme sont des cheminements à conserver pour la circulation du public.

---

### **Article UA4 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

4.1. Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### **4.2. Eau potable**

4.2.1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

#### **4.3. Assainissement – Eaux usées**

4.3.1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3.2 - Si celui-ci n'existe pas, ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en

vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.3.3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **4.4. Assainissement - Eaux pluviales**

4.4.1 – Les eaux pluviales seront :

- soit résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés.
- soit rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire, et à condition de mettre en place un dispositif pour limiter le rejet à 3 litres / seconde / hectare.

4.4.2 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.5. Réseaux souples :**

4.5.1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.5.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

---

### **Article UA5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé

---

### **Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

---

6.1 - L'implantation des constructions sera réalisée à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – L'implantation en retrait est possible à condition :

- soit d'édifier à l'alignement un mur de clôture
- soit que le bâtiment s'implante dans le même alignement qu'un bâtiment adjacent implanté en retrait
- soit qu'elle soit justifiée par un problème de sécurité (ex : angle de deux voies)

6.3 – Les dispositions de l'alinéa 6.1 ne s'appliquent pas également dans les cas suivants :

- aux extensions de bâtiments existants implantés en retrait,
- aux terrasses non couvertes,
- aux constructions annexes non accolées, et aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif
- aux portails qui peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.5 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

---

### **Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 - Les constructions devront être implantées en limite séparative (sur une limite latérale au minimum). Elles pourront être implantées d'une limite séparative à l'autre.

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

7.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

7.3 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

---

## **Article UA9 : Emprise au sol des constructions**

---

Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

---

## **Article UA10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 4,50 mètres.

10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.4 – Une hauteur supérieure pourra être admise en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

---

## **Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

#### **11.1.1- Généralités**

##### **11.1.1.1 – Aspect extérieur :**

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphe 11.1.2, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

##### **11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol**

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. Les talutages et mouvements de terre supérieurs à 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

### **11.1.2 – Constructions à usage d'habitation**

#### 11.1.2.1 – Constructions neuves :

##### Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés les matériaux d'aspect identique à la maçonnerie enduite, à la pierre naturelle (respectant l'appareillage traditionnel local) ou au bois.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

##### Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, les toits à plus de 2 pentes sont autorisés si la construction comporte au moins deux niveaux apparents.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 25 et 45 %.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles rondes de teintes claires ou rosées variées ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

##### Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les dimensions des fenêtres seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit seront de type encastré. Les lucarnes sont interdites.

##### Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

#### 11.1.2.2 – Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées au paragraphe 11.1.2.1.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal. Les toitures terrasses sont également autorisées pour les petits volumes.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...)
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

#### 11.1.2.3 – Constructions annexes non accolées

##### Matériaux

Les matériaux devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Pentes

Les toitures devront être à 2 pentes.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées :

- dans le cas où la construction est adossée à une autre construction
- dans le cas où la construction est adossée à une limite parcellaire, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,00 m mesurée à la limite parcellaire.

### **11.1.3- Autres constructions**

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement, extension de bâti ancien, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

## **11.2. Aménagement des abords des constructions**

### **11.2.1- Clôtures**

Les murs traditionnels en pierre existants doivent être conservés au maximum et entretenus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre (mur traditionnel) ou revêtu d'un enduit dito bâtiment, de 1,80 m maximum de hauteur. Une hauteur différente est admise dans le cas où un mur adjacent dépasse 1,80 m, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du mur adjacent.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuances foncées de vert, gris ou noir ou teinte métal naturel)
- Soit d'un mur plein en pierre (mur traditionnel) ou revêtu d'un enduit dito bâtiment
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,50 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille, bois). Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

### **11.2.2 - Éléments techniques**

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, etc. devront être dissimulés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture en respectant la pente de toiture.

### **11.2.3. Aires de stockage**

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter fortement l'impact visuel.

---

## **Article UA12 : Aires de stationnement**

---

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. - Pour toute construction neuve ou toute création de logement, activité, équipement,... le nombre minimum de places de stationnement exigé à l'extérieur de la construction est indiqué en annexe du présent règlement.

12.3. - En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de 150 mètres du premier et situé en zones urbaines ou zones à urbaniser les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

---

### **Article UA 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

---

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Toutes les plantations seront constituées d'essences locales. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe du présent règlement.

---

### **Article UA14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)**

---

Non réglementé

---

### **Article UA15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

---

### **Article UA16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

16.1 – En cas de création de voirie nouvelle, l'aménageur devra installer en souterrain les fourreaux nécessaires à une desserte ultérieure par les réseaux de communications électroniques.

## III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

### Caractère et vocation de la zone UB

La zone UB est une zone déjà urbanisée et équipée.

Elle correspond aux secteurs d'extension des bourgs de Granzay et de Gript, ainsi qu'au village de Rochefort. L'implantation et l'aspect du bâti, majoritairement pavillonnaire, se démarquent généralement des caractéristiques du bâti traditionnel.

Ces zones ont pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines qui lui sont liées et lui sont compatibles (artisanat, commerces, services, équipements...).

La zone UB est pour partie concernée par la zone inondable de la Courance.

### Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping et de caravanning et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- l'implantation de mobile home
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- Les nouvelles constructions à usage industriel soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement

1.2 – Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux paragraphes 4, 5 et 6 de l'article UB2.

### Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Sont autorisées toutes constructions, extensions de constructions existantes, occupations et utilisations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article UB1,
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 - Les installations classées soumises au régime de déclaration sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles mettent en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatible avec l'environnement urbain.

2.4 - **Dans les secteurs classés en aléa fort des zones inondables** délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements, réhabilitations et changements de destination de constructions existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire ni de création d'établissements recevant du public ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des

produits dangereux ou polluants. Il est recommandé qu'au moins 1 niveau de plancher soit implanté à 1,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.

- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées :
  - sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire
  - à condition qu'il ne s'agisse pas d'établissements recevant du public ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
  - dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 1,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles n'aient pas pu être localisées dans un secteur moins exposé, et qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol

**2.5 - Dans les secteurs classés en aléa moyen des zones inondables** délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements et réhabilitations de constructions existantes. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 1,00 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les changements de destination (sauf pour la création d'établissements recevant du public ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens. Dans le cas de création de logement, il est recommandé qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 1,00 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est conseillé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 1,00 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées, à condition qu'il ne s'agisse pas d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles n'aient pas pu être localisées dans un secteur moins exposé, et qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les annexes non accolées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.

**2.6 - Dans les secteurs classés en aléa faible des zones inondables** délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements et réhabilitations de constructions existantes. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les changements de destination (sauf pour la création d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens. Dans le cas de création de logement, il est recommandé qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.

- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est conseillé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées à condition qu'il ne s'agisse pas d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les annexes non accolées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les piscines privatives, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les constructions neuves, à condition qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel, et à condition de prendre les dispositions adéquates concernant toutes les installations techniques pour tenir compte du risque.

---

### **Article UB3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

#### **3.1. Accès**

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2. Voirie**

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3.2.3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3.2.4 - Les voies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 6° du code de l'urbanisme sont des cheminements à conserver pour la circulation du public.

---

### **Article UB4 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

4.1. Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### **4.2. Eau potable**

4.2.1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **4.3. Assainissement – Eaux usées**

4.3.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3.2 – Si celui-ci n'existe pas, ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.3.3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **4.4. Assainissement - Eaux pluviales**

4.4.1 – Les eaux pluviales seront :

- soit résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés.
- soit rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire, et à condition de mettre en place un dispositif pour limiter le rejet à 3 litres / seconde / hectare.

4.4.2 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **4.5. Réseaux souples :**

4.5.1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.5.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

---

## **Article UB5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé

---

## **Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

---

6.1 – Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 3,00 m au minimum

6.2 - L'implantation à l'alignement des routes départementales n'est pas autorisée.

6.3 - Les dispositions du paragraphe 6.1 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants implantés en retrait,
- aux terrasses non couvertes,
- aux constructions annexes non accolées et aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif
- aux portails qui peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.4 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 - Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

7.2 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux abris de jardins
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

7.3 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

---

## **Article UB9 : Emprise au sol des constructions**

---

Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

---

## **Article UB10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 4,50 mètres.

10.3 – les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.4 – Une hauteur supérieure pourra être admise en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

---

## **Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

#### **11.1.1- Généralités**

##### **11.1.1.1 – Aspect extérieur :**

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphe 11.1.2, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

#### 11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. Les talutages et mouvements de terre supérieurs à 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

### **11.1.2 – Constructions à usage d'habitation**

#### 11.1.2.1 – Constructions neuves :

##### Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés les matériaux d'aspect identique à la maçonnerie enduite, à la pierre naturelle (respectant l'appareillage traditionnel local) ou au bois.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

##### Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, les toits à plus de 2 pentes sont autorisés si la construction comporte au moins deux niveaux apparents.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 25 et 45 %.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles rondes de teintes claires ou rosées variées ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Les toitures terrasses peuvent également être admises.

##### Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les dimensions des fenêtres seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit seront de type encastré. Les lucarnes sont interdites.

##### Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

#### 11.1.2.2 – Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées au paragraphe 11.1.2.1.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...)
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

#### 11.1.2.3 – Constructions annexes non accolées

### Matériaux

Les matériaux devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou d'aspect bois.  
Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Pentes

Les toitures devront être à 2 pentes.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées :

- dans le cas où la construction est adossée à une autre construction
- dans le cas où la construction est adossée à une limite parcellaire, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,00 m mesurée à la limite parcellaire.

### 11.1.3- Autres constructions

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement, extension de bâti ancien, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

## 11.2. Aménagement des abords des constructions

### 11.2.1- Clôtures

Les murs traditionnels en pierre existants doivent être conservés au maximum et entretenus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'un mur en pierre (mur traditionnel) ou revêtu d'un enduit dito bâtiment. Une hauteur supérieure est admise dans le cas où un mur adjacent dépasse 1,80 m, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du mur adjacent.
- Soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuances foncées de vert, gris ou noir ou teinte métal naturel), doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur. Sont interdits les toiles brise-vue, la brande et les panneaux béton.

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

### 11.2.2 - Eléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, etc. devront être dissimulés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture en respectant la pente de toiture.

### 11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter fortement l'impact visuel.

---

**Article UB12 : Aires de stationnement**

---

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. - Pour toute construction neuve ou toute création de logement, activité, équipement,... le nombre minimum de places de stationnement exigé à l'extérieur de la construction est indiqué en annexe du présent règlement.

12.3. - En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de 150 mètres du premier et situé en zones urbaines ou zones à urbaniser les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

---

**Article UB 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

---

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Toutes les plantations seront constituées d'essences locales. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe du présent règlement.

---

**Article UB14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)**

---

Non réglementé

---

**Article UB15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

---

**Article UB16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

16.1 – En cas de création de voirie nouvelle, l'aménageur devra installer en souterrain les fourreaux nécessaires à une desserte ultérieure par les réseaux de communications électroniques.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

### Caractère et vocation de la zone UE

La zone UE correspond aux secteurs existants accueillant les équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs, culturels, nécessaires aux services publics...).

La zone UE est équipée et destinée à l'accueil de ces équipements.

La zone UE est pour partie concernée par la zone inondable de la Courance.

### Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites :

- les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferraille et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tri sélectif.
- toute construction, extension de construction existante et installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- toutes constructions ou installations exceptées celles destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des équipements implantés dans la zone

1.2 – Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux paragraphes 3, 4 et 5 de l'article UE2
- toute construction à usage d'habitation

### Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Sont autorisées toutes constructions, annexes, extensions de constructions existantes, occupations et utilisations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article UE1,
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 - **Dans les secteurs classés en aléa fort des zones inondables** délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve de respecter les dispositions des paragraphes ci-dessus et de l'article UE1) :

- les aménagements, réhabilitations et changements de destination de constructions existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire ni de création d'établissements recevant du public ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants. Il est recommandé qu'au moins 1 niveau de plancher soit implanté à 1,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées :
  - sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire

- à condition qu'il ne s'agisse pas d'établissements recevant du public ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
  - dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 1,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
  - les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles n'aient pas pu être localisées dans un secteur moins exposé, et qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
  - les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol

**2.4 - Dans les secteurs classés en aléa moyen des zones inondables** délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve de respecter les dispositions des paragraphes ci-dessus et de l'article UE1) :

- les aménagements et réhabilitations de constructions existantes. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 1,00 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les changements de destination (sauf pour la création d'établissements recevant du public ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens. Dans le cas de création de logement, il est recommandé qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 1,00 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est conseillé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 1,00 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées, à condition qu'il ne s'agisse pas d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles n'aient pas pu être localisées dans un secteur moins exposé, et qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les annexes non accolées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les piscines privatives, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.

**2.5 - Dans les secteurs classés en aléa faible des zones inondables** délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve de respecter les dispositions des paragraphes ci-dessus et de l'article UE1) :

- les aménagements et réhabilitations de constructions existantes. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les changements de destination (sauf pour la création d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens. Dans le cas de création de logement, il est recommandé qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est conseillé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.

- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées à condition qu'il ne s'agisse pas d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les annexes non accolées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les constructions neuves, à condition qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel, et à condition de prendre les dispositions adéquates concernant toutes les installations techniques pour tenir compte du risque.

---

## **Article UE3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

### **3.1. Accès**

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voirie**

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

---

## **Article UE4 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

4.1. Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eau potable**

4.2.1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **4.3. Assainissement – Eaux usées**

4.3.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3.2 – Si celui-ci n'existe pas, ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.3.3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **4.4.Assainissement - Eaux pluviales**

4.4.1 – Les eaux pluviales seront :

- soit résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés.
- soit rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire, et à condition de mettre en place un dispositif pour limiter le rejet à 3 litres / seconde / hectare.

4.4.2 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.5.Réseaux souples :**

4.5.1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.5.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

---

### **Article UE5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé

---

### **Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

---

6.1. - Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite de voies privées ouvertes à la circulation publique
- soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Le retrait minimum à respecter par rapport à l'alignement (ou la limite de voie privée) est de :

- 10,00 m pour les routes départementales, nationales et autoroutes
- 5,00 m pour les autres voies

6.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif.

---

### **Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 -Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

---

### **Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

---

### **Article UE9 : Emprise au sol des constructions**

---

Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

## **Article UE10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 12,00 mètres.

10.2 – Une hauteur supérieure pourra être admise en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

## **Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

#### **11.1.1 - Généralités**

##### **11.1.1.1 – Aspect extérieur :**

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphe 11.1.2 et 11.1.3, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

##### **11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol**

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. Les talutages et mouvements de terre supérieurs à 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

#### **11.1.2 – Constructions neuves**

Les constructions doivent rechercher une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux...
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement, extension de bâti ancien, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

#### **11.1.3 – Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes**

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées au paragraphe 11.1.2.

## **11.2. Aménagement des abords des constructions**

### 11.2.1 – Clôtures

Les murs traditionnels en pierre existants doivent être conservés au maximum et entretenus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'un mur en pierre (mur traditionnel) ou revêtu d'un enduit dito bâtiment. Une hauteur supérieure est admise dans le cas où un mur adjacent dépasse 1,80 m, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du mur adjacent.
- Soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuances foncées de vert, gris ou noir ou teinte métal naturel), doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur. Sont interdits les toiles brise-vue, la brande et les panneaux béton.

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

### 11.2.2 – Eléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, etc. devront être dissimulés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture en respectant la pente de toiture.

---

## **Article UE12 : Aires de stationnement**

---

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. - Pour toute construction neuve, le nombre minimum de places de stationnement exigé à l'extérieur de la construction est indiqué en annexe du présent règlement.

---

## **Article UE 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

---

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Toutes les plantations seront constituées d'essences locales. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe du présent règlement.

---

## **Article UE14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)**

---

Non réglementé

---

## **Article UE15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

---

**Article UE16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

16.1 – En cas de création de voirie nouvelle, l'aménageur devra installer en souterrain les fourreaux nécessaires à une desserte ultérieure par les réseaux de communications électroniques.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

## Caractère et vocation de la zone UX

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques existants sur la commune, avec notamment la zone des Pierrailleuses.

Il s'agit de secteurs équipés, destinés à l'accueil ou l'extension d'activités économiques existantes ou nouvelles, de type activités commerciales, artisanales, industrielles, de services.

La zone UX comprend un secteur UXt, à vocation touristique et de loisirs, correspondant au secteur du château du Griffier.

## Article UX1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdits :

- les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferraille et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tri sélectif.
- toute construction, extension de construction existante et installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- toutes constructions ou installations exceptées :
  - **dans toute la zone** : celles destinées aux activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, de service, etc.) dont les installations classées pour la protection de l'environnement, et celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
  - **en secteur UXt** : celles liées et nécessaires aux activités à vocation touristique, d'hôtellerie et hébergement collectif, d'agrotourisme et de loisirs
- le stationnement de caravanes non lié à une activité économique autorisée existante sur l'unité foncière
- les terrains de camping, habitations légères de loisirs, mobile-home et parcs résidentiels de loisirs
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

## Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou destiné à la gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.

2.2 - Les installations classées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

2.3 - Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article 1, à condition qu'elles soient incluses au volume du bâtiment d'activités et que le logement ne présente pas une surface supérieure à un tiers de la surface affectée à l'activité principale. Pour des raisons de sécurité à justifier, elles peuvent être distinctes du volume du bâtiment d'activités, sans en être éloignées de plus de vingt mètres (20,00 m).

2.4 – Les centrales de panneaux solaires au sol, sous réserve :

- Que la superficie totale des panneaux solaires sur l'unité foncière ne soit pas supérieure à l'emprise au sol totale des bâtiments sur cette même unité foncière.
- Qu'il n'y ait pas d'imperméabilisation des sols sous les panneaux solaires en dehors de leurs points d'ancrage.

---

## **Article UX3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

### **3.1. Accès**

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.4 – Aucun accès supplémentaire n'est autorisé sur autoroute ou route nationale.

### **3.2. Voirie**

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3.2.3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

---

## **Article UX4 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

4.1. Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eau potable**

4.2.1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **4.3. Assainissement – Eaux usées**

4.3.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3.2 – Si celui-ci n'existe pas, ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.3.3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **4.4. Assainissement - Eaux pluviales**

4.4.1 – Les eaux pluviales seront :

- soit résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés.
- soit rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire, et à condition de mettre en place un dispositif pour limiter le rejet à 3 litres / seconde / hectare.

4.4.2 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **4.5. Réseaux souples :**

4.5.1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.5.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

---

### **Article UX5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé

---

### **Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

---

6.1. - Les constructions doivent être implantées :

- à 40,00 m minimum de l'axe des routes nationales et autoroutes
- à 25,00 m minimum de l'axe des routes départementales classées à grandes circulation
- à 10,00 m minimum de l'axe des autres voies départementales
- à 5,00 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques (ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

---

### **Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 -Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative (sur une seule limite séparative)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans ce cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à trois mètres (3m00).

7.2 – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant

7.3 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

---

### **Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

---

### **Article UX9 : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

---

### **Article UX10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 15,00 mètres.

10.2 – Une hauteur supérieure pourra être admise en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

## **Article UX11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

#### **11.1.1- Généralités**

##### 11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11.1.2 et 11.1.3, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

##### 11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. Les talutages et mouvements de terre supérieurs à 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

#### **11.1.2 – Constructions neuves**

Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).

Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace collectif feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Les façades doivent être traitées en matériaux enduits, en bois, en bardage métallique (ou matériaux d'aspect similaire) et avec des couleurs sombres ou neutres. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux...

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

#### **11.1.3– Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes**

##### 11.1.3.1 – Cas général

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées au paragraphe 11.1.2.

##### 11.1.3.2 – Dispositions particulières pour le secteur UXt

En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...)

En cas d'extension, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.

Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent être conservés.

En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.

## **11.2. Aménagement des abords des constructions**

### **11.2.1 – Clôtures**

Les murs traditionnels en pierre existants doivent être conservés au maximum et entretenus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

Les clôtures ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur.

### **11.2.2 – Éléments techniques**

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, etc. devront être dissimulés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture en respectant la pente de toiture.

Les panneaux solaires implantés sur des toitures en pente devront être intégrés dans la couverture en respectant la pente de toiture.

### **11.2.3. Aires de stockage**

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter fortement l'impact visuel.

---

## **Article UX12 : Aires de stationnement**

---

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. - Pour toute construction neuve ou toute création d'activité, le nombre minimum de places de stationnement exigé à l'extérieur de la construction est indiqué en annexe du présent règlement.

---

## **Article UX 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

---

13.1. - Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces collectifs, publics et privés, devront être constitués, pour au minimum 20 % de leur surface, d'aménagements paysagers associant plantations arbustives et arborées, et espaces engazonnés.

13.2. – Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel. Les espaces libres de toute construction et non destinés à la circulation, au stationnement ou au stockage, devront être aménagés en espace paysager.

13.3. – Au minimum 5% de la superficie totale de chaque unité foncière devra être aménagé en espace vert. Une bande verte de 10 mètres de largeur minimum devra être aménagée au contact des zones agricoles.

13.4. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.5. - Toutes les plantations seront constituées d'essences locales. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe du présent règlement.

---

## **Article UX14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)**

---

Non réglementé

---

## **Article UX15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances

énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

---

**Article UX16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

16.1 – En cas de création de voirie nouvelle, l'aménageur devra installer en souterrain les fourreaux nécessaires à une desserte ultérieure par les réseaux de communications électroniques.

## VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

### Caractère et vocation de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone pas ou peu urbanisée. Elle correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future, qui ont vocation à être aménagés sous forme d'opérations d'ensemble, réalisées en une ou plusieurs tranches.

Les zones 1AU ont pour vocation principale l'accueil d'habitat, mais la mixité des fonctions y est de rigueur : équipements publics, activités économiques compatibles.

La zone 1AU comporte un secteur 1AU<sub>p</sub> qui a pour vocation principale l'accueil de constructions à usage de bureaux, de commerces, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ou d'hébergement hôtelier, et pour vocation secondaire l'accueil d'habitat.

L'urbanisation des zones 1AU doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur.

La zone 1AU est pour partie concernée par la zone inondable de la Courance.

### Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les opérations d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées) qui ne sont pas compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » définies dans le PLU.
- les constructions isolées à vocation d'habitation
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les parcs de loisirs, à l'exception des aires de jeux
- les terrains de camping et de caravanning et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- l'implantation de mobile home
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- Les nouvelles constructions à usage industriel soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement

1.2 – Les opérations d'ensemble à vocation unique de bureaux, de commerces, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ou d'hébergement hôtelier, sauf en secteur 1AU<sub>p</sub>.

1.3 – En secteur 1AU<sub>p</sub> : les opérations d'ensemble à vocation unique d'habitat

1.4. - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe 4 de l'article 1AU2.

### Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Sont autorisées toutes constructions, extensions de constructions existantes, occupations et utilisations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU1,
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 - Les installations classées soumises au régime de déclaration sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles mettent en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatible avec l'environnement urbain.

2.4 - **Dans les secteurs classés en aléa faible des zones inondables délimitées sur le plan de zonage** (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les annexes non accolées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles n'aient pas pu être localisées dans un secteur moins exposé, et qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les constructions neuves, à condition qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel, et à condition de prendre les dispositions adéquates concernant toutes les installations techniques pour tenir compte du risque.

---

## **Article 1AU3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

### **3.1. Accès**

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.4 – Tout accès nouveau doit avoir une largeur minimale de 4,00 mètres.

### **3.2. Voirie**

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3.2.3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

---

## **Article 1AU4 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

4.1. Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eau potable**

4.2.1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **4.3. Assainissement – Eaux usées**

4.3.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3.2 – Si celui-ci n'existe pas, ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.3.3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **4.4. Assainissement - Eaux pluviales**

4.4.1 – Les eaux pluviales seront :

- soit résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés.
- soit rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire, et à condition de mettre en place un dispositif pour limiter le rejet à 3 litres / seconde / hectare.

4.4.2 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **4.5. Réseaux souples :**

4.5.1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.5.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

---

## **Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé

---

## **Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

---

6.1 – Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 3,00 m au minimum

6.2 - L'implantation à l'alignement des routes départementales n'est pas autorisée.

6.3 - Les dispositions du paragraphe 6.1 ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes non accolées et aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux terrasses non couvertes,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif
- aux portails qui peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.4 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 - Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)

- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

7.2 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux abris de jardins
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

7.3 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

---

## **Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions**

---

Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

---

## **Article 1AU10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

10.1- La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10,00 mètres.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 4,50 mètres.

10.3 – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.4 – Une hauteur supérieure pourra être admise en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

---

## **Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

#### **11.1.1- Généralités**

##### **11.1.1.1 – Aspect extérieur :**

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphe 11.1.2, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

#### 11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. Les talutages et mouvements de terre supérieurs à 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

### **11.1.2 – Constructions à usage d'habitation**

#### 11.1.2.1 – Constructions neuves :

##### Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés les matériaux d'aspect identique à la maçonnerie enduite, à la pierre naturelle (respectant l'appareillage traditionnel local) ou au bois.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

##### Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, les toits à plus de 2 pentes sont autorisés si la construction comporte au moins deux niveaux apparents.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 25 et 45 %.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles rondes de teintes claires ou rosées variées ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Les toitures terrasses peuvent également être admises.

##### Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les dimensions des fenêtres seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit seront de type encastré. Les lucarnes sont interdites.

##### Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

#### 11.1.2.2 – Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées au paragraphe 11.1.2.1.

Toutefois, en cas d'extension ou annexe accolée :

- les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal.
- la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

#### 11.1.2.3 – Constructions annexes non accolées

##### Matériaux

Les matériaux devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Pentes

Les toitures devront être à 2 pentes.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées :

- dans le cas où la construction est adossée à une autre construction
- dans le cas où la construction est adossée à une limite parcellaire, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,00 m mesurée à la limite parcellaire.

### **11.1.3 – Autres constructions**

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement, extension de bâti ancien, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

## **11.2. Aménagement des abords des constructions**

### **11.2.1- Clôtures**

Les murs traditionnels en pierre existants doivent être conservés au maximum et entretenus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'un mur en pierre (mur traditionnel) ou revêtu d'un enduit dito bâtiment. Une hauteur supérieure est admise dans le cas où un mur adjacent dépasse 1,80 m, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du mur adjacent.
- Soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuances foncées de vert, gris ou noir ou teinte métal naturel), doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur. Sont interdits les toiles brise-vue, la brande et les panneaux béton.

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

### **11.2.2 – Éléments techniques**

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, etc. devront être dissimulés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture en respectant la pente de toiture.

### **11.2.3. Aires de stockage**

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter fortement l'impact visuel.

---

## **Article 1AU12 : Aires de stationnement**

---

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. - Pour toute construction neuve ou toute création de logement, activité, équipement,... le nombre minimum de places de stationnement exigé à l'extérieur de la construction est indiqué en annexe du présent règlement.

Il est recommandé que ces places soient non closes et directement accessibles depuis la rue, soit en prévoyant une aire privée de stationnement devant le portail, soit en ne prévoyant pas de clôture côté rue.

---

**Article 1AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

---

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Toutes les plantations seront constituées d'essences locales. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe du présent règlement.

13.3. - Pour toute construction ou opération, les espaces libres de constructions et non affectés à la circulation et au stationnement seront aménagés en espaces paysagers, sur lesquels il sera exigé la plantation d'au minimum un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

13.4. - Pour toute opération, 20% minimum de la superficie des espaces communs créés devra être traitée en espaces verts, dont au minimum la moitié d'un seul tenant.

---

**Article 1AU14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)**

---

Non réglementé

---

**Article 1AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

15.1 - Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

---

**Article 1AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

16.1 - En cas de création de voirie nouvelle, l'aménageur devra installer en souterrain les fourreaux nécessaires à une desserte ultérieure par les réseaux de communications électroniques.

## VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

### Caractère et vocation de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone pas ou peu urbanisée.

Elle correspond à des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme. Ces territoires d'extension urbaine future sont inconstructibles en l'état et constituent des réserves foncières pour l'avenir. L'urbanisation des zones 2AU est différée. Leur ouverture à l'urbanisation sera possible suite à une procédure de modification ou de révision du PLU afin de rendre constructibles ces terrains.

Ces espaces ont pour vocation de recevoir à terme de l'habitat principalement et des activités ou équipements compatibles avec la proximité de l'habitat.

### Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

2.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessaire au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs est autorisée à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

### Article 2AU3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé

### Article 2AU4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé

### Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

### Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

6.1. - Pour toute construction ou installation technique nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre, à condition qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement bâti ou naturel.

### Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Pour toute construction ou installation technique nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre, à condition qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement bâti ou naturel.

### Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

---

**Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

---

**Article 2AU10 : Hauteur des constructions**

---

Non réglementé

---

**Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

**11.1. Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

**11.2. Aménagement des abords des constructions**

Les murs traditionnels existants doivent être conservés au maximum.  
Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

---

**Article 2AU12 : Aires de stationnement**

---

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

---

**Article 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

---

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

---

**Article 2AU14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)**

---

Non réglementé

---

**Article 2AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

---

**Article 2AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

16.1 – En cas de création de voirie nouvelle, l'aménageur devra installer en souterrain les fourreaux nécessaires à une desserte ultérieure par les réseaux de communications électroniques.

## VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone N

La zone N (zone naturelle et forestière) correspond à des espaces naturels caractérisés par une sensibilité ou des qualités écologiques et / ou paysagères.

Elle englobe les principaux espaces boisés, ainsi que les zones humides.

Le principe général est l'inconstructibilité, avec cependant des exceptions définies dans les dispositions de secteurs à vocation particulière :

- secteur Nh de hameaux et écarts dans lequel l'évolution du bâti existant est autorisée, mais les constructions neuves sont interdites
- secteur Nj de jardins, réservés à l'implantation d'abris de jardins
- secteur NL de loisirs, pouvant accueillir des constructions et installations liées aux activités de loisirs
- secteur Nc, où sont admises les activités d'extraction de matériaux (carrière)

La zone N et ses secteurs sont pour partie concernés par la zone inondable de la Courance.

### Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites toutes les constructions ou installations à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

1.2. - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux paragraphes 6, 7 et 8 de l'article N2.

### Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - **Dans tous les secteurs, à l'exception des terrains concernés par le graphisme « zone humide » au plan de zonage**, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à conditions qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie et réseaux notamment nécessités par le traitement des eaux usées, ainsi que les infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- la réhabilitation et la reconstruction à l'identique du patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- les constructions légères pour l'abri des animaux à condition qu'elles soient implantées à plus 10 m des zones pouvant recevoir des habitations, qu'elles soient non closes, qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'elles soient réalisées en bois ou matériau d'aspect similaire.

2.2 – **Dans les secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au plan de zonage** sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- L'aménagement de cheminements piétons, à condition que leur revêtement ne soit pas imperméable

2.3 – En **secteur Nh** sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- le changement de destination de constructions existantes pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'exploitation agricole et forestière
- les extensions et annexes (accolées ou non) des constructions existantes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et implantées à 20 m maximum des bâtiments existants. L'emprise au sol des piscines n'est pas limitée.

2.4 – - En **secteur Nj** sont autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol ne dépassant pas 15 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel.

2.5. – En **secteur NL** sont autorisées les constructions et installations liées aux activités de loisirs (y compris l'aménagement de terrains de jeux).

2.6 – En **secteur Nc** sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol liées à une activité d'extraction de matériaux du sous-sol (carrière), à condition de prévoir un accompagnement paysager.

2.7 – Sous réserve de respecter les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les **secteurs classés en zones inondables délimitées sur le plan de zonage** (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements et réhabilitations de constructions existantes. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les changements de destination (sauf pour la création d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants), sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens. Dans le cas de création de logement, il est recommandé qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est conseillé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les extensions en hauteur de constructions existantes, dans la limite des dispositions de l'article 10 et à condition qu'il ne s'agisse pas d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants.
- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées :
  - dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale
  - sous réserve qu'il n'y ait pas de gêne au libre écoulement de l'eau (implantation dans le sens du courant),
  - à condition qu'il ne s'agisse pas d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les annexes non accolées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les constructions et installations liées aux activités de loisirs (y compris l'aménagement de terrains de jeux), à condition de mettre en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité

---

## **Article N3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

### **3.1. Accès**

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voirie**

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3.2.3 - Les voies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 6° du code de l'urbanisme sont des cheminements à conserver pour la circulation du public.

---

## **Article N4 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

4.1. Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eau potable**

4.2.1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, s'il existe.

### **4.3. Assainissement – Eaux usées**

4.3.1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3.2 - Si celui-ci n'existe pas, ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.3.3 - En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **4.4. Assainissement - Eaux pluviales**

4.4.1 - Les eaux pluviales seront :

- soit résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés.
- soit rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire, et à condition de mettre en place un dispositif pour limiter le rejet à 3 litres / seconde / hectare.

4.4.2 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **4.5. Réseaux souples :**

4.5.1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.5.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

---

### **Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé

---

### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

---

6.1 – Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 5,00 m au minimum.

L'implantation en retrait est obligatoire dans le cas de routes départementales, nationales et autoroutes.

6.2 -. Les dispositions du paragraphe 6.1 ne s'appliquent pas également dans les cas suivants :

- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif
- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle
- aux portails qui peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

---

### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 -Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

7.2 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

---

### **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

---

### **Article N9 : Emprise au sol des constructions**

---

Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

---

### **Article N10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

10.1 – La hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 mètres.

10.2 -. La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 4,50 mètres.

10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.4 - Une hauteur supérieure pourra être admise en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

---

## **Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

#### **11.1.1- Généralités**

##### 11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphe 11.1.2, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

##### 11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. Les talutages et mouvements de terre supérieurs à 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

### **11.1.2 – Constructions à usage d'habitation**

#### 11.1.2.1 – Constructions neuves :

##### Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés les matériaux d'aspect identique à la maçonnerie enduite, à la pierre naturelle (respectant l'appareillage traditionnel local) ou au bois.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

##### Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, les toits à plus de 2 pentes sont autorisés si la construction comporte au moins deux niveaux apparents.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 25 et 45 %.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles rondes de teintes claires ou rosées variées ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Les toitures terrasses peuvent également être admises.

##### Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les dimensions des fenêtres seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit seront de type encastré. Les lucarnes sont interdites.

##### Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

#### 11.1.2.2 – Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées au paragraphe 11.1.2.1.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...)
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.

En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

#### 11.1.2.3 – Constructions annexes non accolées

##### Matériaux

Les matériaux devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Pentes

Les toitures devront être à 2 pentes.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées :

- dans le cas où la construction est adossée à une autre construction
- dans le cas où la construction est adossée à une limite parcellaire, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,00 m mesurée à la limite parcellaire.

#### 11.1.5 – Constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions édictées aux paragraphes 11.1.2 et 11.1.3, à de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement naturel.

#### 11.1.6 – Autres constructions

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Les façades doivent être traitées en pierre naturelle, en matériaux enduits, en bois, ou en bardage métallique (ou matériaux d'aspect similaire).

Dans tous les cas, des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites.

## 11.2. Aménagement des abords des constructions

### 11.2.1 – Clôtures

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises aux dispositions de ce paragraphe.

Les murs traditionnels en pierre existants doivent être conservés au maximum et entretenus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 m et devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), conçu en pierre (mur traditionnel) ou revêtu d'un enduit dito bâtiment

- Soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuances foncées de vert, gris ou noir ou teinte métal naturel), doublé éventuellement d'une haie d'essences locales
- Soit d'une haie végétale d'essences locales

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

### **11.2.2 – Eléments techniques**

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, etc. devront être dissimulés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture en respectant la pente de toiture.

## **Article N12 : Aires de stationnement**

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. - Pour toute construction neuve ou toute création de logement, activité, équipement,... le nombre minimum de places de stationnement exigé à l'extérieur de la construction est indiqué en annexe du présent règlement.

## **Article N 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Toutes les plantations seront constituées d'essences locales. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe du présent règlement.

## **Article N14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)**

Non réglementé

## **Article N15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

## **Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère et vocation de la zone A

La zone A correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A a pour vocation principale d'accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Elle peut aussi accueillir sous conditions les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Elle comporte des secteurs à vocation particulière, pour lesquels des dispositions particulières ont été définies :

- Le secteur Ae correspond à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectifs situés en contexte agricole.
- Le secteur Ah correspond aux hameaux et écarts dans lesquels l'évolution du bâti existant est autorisée, mais les constructions neuves sont interdites.
- Le secteur Ap est inconstructible : il s'agit d'espaces dédiés à l'agriculture, à protéger dans le cadre de la prise en compte de la valeur paysagère et écologique d'espaces agricoles, du risque inondation, ou de la proximité des bourgs de Granzay et Gript et du village de Rochefort.
- Le secteur At, correspondant au site de la Bône, a vocation à permettre l'accueil d'installations touristiques.

La zone A et ses secteurs sont pour partie concernés par la zone inondable de la Courance.

### Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, avec la salubrité et la sécurité publiques, avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, ou qui porteraient atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

1.2 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

1.3 – Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux paragraphes 7, 8 et 9 de l'article A2.

### Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 – **Dans tous les secteurs** : sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à conditions qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie et réseaux notamment nécessités par le traitement des eaux usées, ainsi que les infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les aménagements nécessaires à la création de réserves de substitution pour l'agriculture
- la réhabilitation et la reconstruction à l'identique du patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

2.2 – **Dans tous les secteurs à l'exception du secteur Ap et du secteur Ae** : sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysagé et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les constructions nouvelles, les extensions et annexes de constructions existantes, les aménagements, les équipements d'exploitation, les ouvrages, sous réserve :
  - qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole,
  - qu'ils soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants (à une distance maximale de 150 m d'un bâtiment), sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, à des exigences techniques ou en cas de déplacement ou de création d'un nouveau siège ou site d'exploitation,
  - qu'ils s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole. Ces constructions sont autorisées sous réserve :
  - d'être liées et nécessaires à l'activité agricole et occupées par un exploitant agricole en activité,
  - d'être implantées aux abords immédiats des bâtiments d'exploitation (à une distance maximale de 100 m d'un bâtiment), sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires,
  - que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation,
  - que la construction des bâtiments agricoles précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments d'habitation et/ou des activités accessoires.
- les aires naturelles de camping sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition que l'activité soit liée à l'activité agricole ;
- la réhabilitation et la reconstruction à l'identique de constructions existantes

2.3 – **En secteurs Ah et At** sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- le changement de destination de constructions existantes pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'exploitation agricole et forestière
- les extensions et annexes (accolées ou non) des constructions existantes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et implantées à 20 m maximum des bâtiments existants. L'emprise au sol des piscines n'est pas limitée. Les extensions sont limitées à de 30% de la surface de plancher existante.

2.4 – **En secteur At** sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec le niveau d'équipement de la zone et de ne pas compromettre l'activité agricole :

- le changement de destination des bâtiments existants pour l'accueil touristique (hébergement, réception, restauration...)
- les constructions neuves à vocation d'accueil touristique et leurs extensions, à condition qu'elles respectent la composition bâtie du site (volumes, orientation...)

2.5 – **En secteur Ae** sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif

2.6 – Pour les **bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme**, le changement de destination est autorisé, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole
- d'être compatible avec le niveau d'équipement de la zone
- que le changement de destination concerne des activités accessoires ou complémentaires à l'activité agricole de la zone, tel que l'agrotourisme (gîte, chambre d'hôtes, ...)

2.7 – **Dans les secteurs classés en zones inondables délimitées sur le plan de zonage** (cf. pièces 4a1 et 4a2), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve de respecter les dispositions des paragraphes ci-dessus) :

- les aménagements et réhabilitations de constructions existantes. Il est recommandé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les changements de destination (sauf pour la création d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens. Dans le cas de création de logement, il est recommandé qu'au minimum un niveau de plancher du bâtiment soit situé à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité. Il est conseillé qu'au moins un niveau de plancher soit implanté à 0,50 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les extensions et annexes accolées des constructions existantes sont autorisées :
  - dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale
  - sous réserve qu'il n'y ait pas de gêne au libre écoulement de l'eau (implantation dans le sens du courant),
  - à condition qu'il ne s'agisse pas d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 ou d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les équipements et constructions publics d'infrastructures, à condition qu'ils n'aggravent pas le risque inondation et qu'ils permettent le libre écoulement des eaux (pas de remblai ni exhaussement)
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les annexes non accolées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les constructions nouvelles, les aménagements, les équipements d'exploitation, les ouvrages, sous réserve :
  - qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole,
  - qu'ils soient implantés aux abords des bâtiments d'exploitation existants (à une distance maximale de 150 m)

---

## **Article A3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

### **3.1. Accès**

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voirie**

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3.2.3 - Les voies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 6° du code de l'urbanisme sont des cheminements à conserver pour la circulation du public.

---

## **Article A4 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

4.1. Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eau potable**

4.2.1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, s'il existe.

### **4.3. Assainissement – Eaux usées**

4.3.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3.2 – Si celui-ci n'existe pas, ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.3.3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **4.4. Assainissement - Eaux pluviales**

4.4.1 – Les eaux pluviales seront :

- soit résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés.
- soit rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire, et à condition de mettre en place un dispositif pour limiter le rejet à 3 litres / seconde / hectare.

4.4.2 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **4.5. Réseaux souples :**

4.5.1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.5.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

---

## **Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé

---

## **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

---

6.1 – Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 5,00 m au minimum.

L'implantation en retrait est obligatoire dans le cas de routes départementales, nationales et autoroutes.

6.2 -. Les dispositions du paragraphe 6.1 ne s'appliquent pas également dans les cas suivants :

- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif
- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle

- aux portails qui peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.3 - Les bâtiments agricoles doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- de 70,00 m par rapport à l'axe des autoroutes
- de 25,00 m par rapport à l'alignement des routes nationales
- de 15,00 m par rapport à l'alignement des routes départementales classées à grandes circulation
- de 10,00 m par rapport à l'alignement des autres voies départementales
- de 5,00 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques (ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant.

6.4 – **En secteur At**, toutes les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter avec un retrait de 50,00 m au minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

---

### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 -Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

7.2 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines non couvertes, pour lesquelles le retrait minimum est de 1,00 m
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

---

### **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

---

### **Article A9 : Emprise au sol des constructions**

---

Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

---

### **Article A10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

10.1 – La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7,00 mètres en secteur At
- 6,00 mètres dans les autres secteurs.

10.2 -. La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 4,50 mètres.

10.3 – La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 12,00 mètres, sauf impératif technique à justifier.

10.4 – Une hauteur supérieure pourra être admise en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

10.5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

#### **11.1.1 - Généralités**

##### 11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphe 11.1.2, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

##### 11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. Les talutages et mouvements de terre supérieurs à 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

### **11.1.2 – Constructions à usage d'habitation**

#### **11.1.2.1 – Constructions neuves :**

##### *Façades*

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés les matériaux d'aspect identique à la maçonnerie enduite, à la pierre naturelle (respectant l'appareillage traditionnel local) ou au bois.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

##### *Toitures*

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, les toits à plus de 2 pentes sont autorisés si la construction comporte au moins deux niveaux apparents.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 25 et 45 %.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles rondes de teintes claires ou rosées variées ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Les toitures terrasses peuvent également être admises.

##### *Ouvertures*

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les dimensions des fenêtres seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit seront de type encastré. Les lucarnes sont interdites.

##### *Menuiseries et huisseries*

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

#### **11.1.2.2 – Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes**

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées au paragraphe 11.1.2.1.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...)
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

### 11.1.2.3 – Constructions annexes non accolées

#### Matériaux

Les matériaux devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Pentes

Les toitures devront être à 2 pentes.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées :

- dans le cas où la construction est adossée à une autre construction
- dans le cas où la construction est adossée à une limite parcellaire, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,00 m mesurée à la limite parcellaire.

### 11.1.3- Bâtiments agricoles et autres constructions

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Les façades doivent être traitées en pierre naturelle, matériaux enduits, en bois, ou en bardage métallique (ou matériaux d'aspect similaire).

Dans tous les cas, des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....

### 11.1.4- Constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions édictées aux paragraphes 11.1.2, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel.

## 11.2. Aménagement des abords des constructions

### 11.2.1 – Clôtures

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises aux dispositions de ce paragraphe.

Les murs traditionnels en pierre existants doivent être conservés au maximum et entretenus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 m et devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), conçu en pierre (mur traditionnel) ou revêtu d'un enduit dito bâtiment
- Soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuances foncées de vert, gris ou noir ou teinte métal naturel), doublé éventuellement d'une haie d'essences locales
- Soit d'une haie végétale d'essences locales

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage (cf. pièces 4a1 et 4a2), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

#### 11.2.2 – Eléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, etc. devront être dissimulés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture en respectant la pente de toiture.

---

### **Article A12 : Aires de stationnement**

---

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. - Pour toute construction neuve ou toute création de logement, activité, équipement,... le nombre minimum de places de stationnement exigé à l'extérieur de la construction est indiqué en annexe du présent règlement.

---

### **Article A 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

---

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Toutes les plantations seront constituées d'essences locales. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe du présent règlement.

13.3. – En secteur At, les constructions nouvelles devront être intégrées dans l'environnement paysager, par la plantation d'arbres et arbustes.

---

### **Article A14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)**

---

Non réglementé

---

### **Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

---

### **Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

# ANNEXES AU REGLEMENT

## Stationnement

La superficie minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est 2,50 m x 5,00 m (non compris les accès).

Destination de la construction	Stationnement minimum à prévoir
<b>Habitat</b>	
Appartement en immeuble collectif :	
chambre individuelle	1 place pour 2 chambres, dont 30 % en parking couvert
studio et 2 pièces	1,5 place par logement, dont 30 % en parking couvert
3 à 5 pièces	2 places par logement, dont 30 % en parking couvert
6 pièces et plus	2,5 places par logement, dont 30 % en parking couvert
Habitations groupées :	
studio et 2 pièces	1 place par logement + 1 place pour 4 logements, dont 30% en parking couvert
3 pièces et plus	2 places par logement, dont 30 % en parking couvert
Maison individuelle hors opération d'ensemble	2 places par logement, sur la parcelle privative
Opération d'ensemble à usage d'habitation	2 places par logement sur la parcelle privative + 1 place pour 4 logements sur l'espace collectif
Hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 logements
<b>Activités</b>	
Etablissement industriel ou artisanal	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Bureau	6 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## **Dispositions relatives aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° :**

### **Extrait de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

[...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

[...] »

### **Liste des éléments repérés et prescriptions de nature à assurer leur protection**

**Rappel : Toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une Déclaration préalable (Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions).**

N°	Éléments de paysage et de patrimoine	Prescriptions de nature à assurer leur protection
1	Puits : - Puits dans le bourg de Granzay (Rue du Puits)	- Ne pas détruire - Réhabiliter à l'identique si besoin
2	Lavoirs : - 2 lavoirs en bord du Canal du Moulin dans le bourg de Granzay (Rue du Moulin)	- Ne pas détruire - Réhabiliter à l'identique si besoin
3	Calvaire : - Bourg de Granzay (bord de RD 102)	- Ne pas détruire
4	Cabanes de vignes : - Cabane de vigne au Fief du Peu - Cantine de jardin au lieu-dit La Rivière	- Ne pas détruire - Réhabiliter à l'identique si besoin
5	Ensembles architecturaux remarquables : - Le Griffier - La Bône - Le Château de Gript - La Plaisantière - Château Gaillard - Jules - La Maison Neuve - La Solive	- Ne pas détruire

6	Arbre remarquable : - Erable de la Bône - Robinier du Griffier - Platane du Griffier	- Ne pas couper l'arbre (sauf en cas de mauvais état sanitaire menaçant la sécurité publique) - Entretenir selon la méthode de la taille douce
7	Allées d'arbres remarquables : - Allée de platanes bordant la RD 650 - Allée du Griffier - Allée de platanes - Le Perrault	- Ne pas couper les arbres (sauf en cas de mauvais état sanitaire menaçant la sécurité publique) - Entretenir selon la méthode de la taille douce
8	Haies (cf. repérage sur plan)	- Ne pas arracher, sauf sur un linéaire nécessaire à la création d'un accès - Entretenir la haie selon la méthode de la taille douce, - L'exploiter le cas échéant dans les règles de l'art - Ne pas couper les arbres ou seulement en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique. Dans ce cas, les remplacer par de nouveaux sujets

## Palette végétale

La réalisation d'une clôture et de la haie qui l'accompagne constitue la dernière étape de l'aménagement de sa propriété. En fonction de la nature de la clôture (opaque ou non), la mise en œuvre d'une haie répond à deux objectifs :

- se protéger des vents
- créer des zones d'intimité sur sa propriété

Le choix des végétaux employés n'est pas sans conséquence sur la gestion de la haie ainsi formée, mais également sur l'aspect paysager de la propriété et de l'espace public.

### 1) Les différents types de haies

#### Les haies taillées :

Véritables "objets vivants", elles ont une durée de vie qui prend en compte plusieurs paramètres, comme la qualité de la taille, les conditions climatiques, ou les maladies. Les haies mono-spécifiques (de même essence) sont d'ailleurs beaucoup plus fragiles (car tous les arbustes sont sensibles aux mêmes maladies), ce qui explique qu'elles ne soient pas recommandées.

Dans tous les cas, la croissance rapide des haies conduit à assurer un entretien soutenu avec une taille adaptée, nécessitant un outillage spécifique (échelle, taille-haie).

La haie taillée est toujours très consommatrice d'espace et forme un véritable mur végétal dont la hauteur est rarement inférieure à deux mètres qui isole totalement la parcelle de son contexte.

#### Les haies libres :

Les haies composées offrent quant à elles de nombreuses configurations : sur des murets, sur des talus, à même le sol. Ce type de clôture est diversifié et donc moins monotone que les haies taillées, il met de plus en avant l'esprit d'inventivité de l'habitant de la parcelle.

Elles peuvent offrir les mêmes fonctions que la haie taillée mais avec des formes différentes et une identité propre à chaque foyer. Habituellement constituées pour 2/3 d'espèces caduques, avec une part importante d'arbustes à fleurs, les haies composées ont une fonction décorative plus appuyée : les types de feuillage, les floraisons, les couleurs automnales animent ces haies vives dans tous les sens du terme.

Les actions d'entretien sont simples et souples : une seule taille annuelle est suffisante (en septembre) pour équilibrer la silhouette de chaque arbuste et alléger la ramure des plantes à développement plus large.

La diversité des espèces qui constituent la haie composée évite une destruction totale de la haie lors d'une « attaque » par des insectes.

### 2) Palette végétale

Elle offre de multiples possibilités en associant les différentes variétés existantes.

- Liste non exhaustive d'arbustes et de fruitiers pouvant être utilisés en haie libres :

**Caducs** : Amélanhier, Arbousier, Cassis, Cornouiller, Coronille, Châtaignier, Érable, Figuier, Framboisier, Groseillier à fleurs et à fruits, Hortensia, Lilas, Néflier caduque, Noisetier à gros fruits, Pêcher, Poirier, Prunier à fruits, Rosier arbuste, Seringat, Sorbier

**Persistants** : Abelia grandiflora, Ajonc, Bambou, Buis, Calistemon, Ceanothus, Chêne vert, Cyste, Genêt d'Espagne, Kerria, Lavande, Mimosa, Phormium, Rhododendrons, Roma, Spirée, Saule marsault, Tamaris, Troène

- Les essences locales ou issues du bocage peuvent aussi représenter les espèces à utiliser pour la constitution de haies composées :

**Essences locales :** L'aubépine, Chêne vert (*Quercus ilex*), Fusain d'Europe (*Evonimus*), Châtaignier (*Castanea sativa*), Chêne rouge (*Quercus robur*), Troène (*Ligustrum*), Genêt (*Genista*), Orme résistant (*Ulmus sp*), Ajonc d'Europe (*Ulex europeaus*), Noisetier (*Corylus avellana*)

- Les plantes grimpantes

Très peu présentes sur les clôtures, les plantes grimpantes, par les feuillages, parfums et couleurs automnales représentent une alternative aux haies taillées et haies libres et sont intéressantes pour constituer un habillage spectaculaire des clôtures (grillages simples ou murs). Elles peuvent être persistantes, caduques ou florifères.

La palette végétale des plantes grimpantes est formée de nombreuses espèces telles que :

**Plantes grimpantes :** Akebia, Calystegia, Campsis (Bignone), Clematite, Hedera helix (Lierre), Hydrangea petiolaris (Hortensia grimpant), Ipomée, Jasmin, Lonicera periclymum (Chèvrefeuille), Passiflora coerulea (Fleur de la passion), Polygonum grimpant, Rosier grimpant, Trachelospermum, Vitis tharnless/coignetiae (Vigne), Wisteria (Glycine)

Si les modes de fixation diffèrent d'une manière générale, les plantes grimpantes n'ont pas besoin d'aide pour se hisser sur les clôtures et les garnir ; elles ne nécessitent que peu d'entretien et demandent peu d'espace au sol pour des effets, opacifiant et d'agrément remarquables.

---

## Lexique

---

**Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique

**Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord. Couronne et acrotère jouent un rôle dans l'étanchéité.

**Affouillement**

Trou, cavité produits dans le sol par un agent quelconque

**Alignement**

C'est la limite entre une propriété privée et le domaine public routier. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

**Bardage**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Changement de destination**

Passage pour une construction de l'une à l'autre des catégories de destination suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

NB : les locaux annexes d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

**Construction annexe**

Il s'agit d'un local accessoire constituant une dépendance d'une construction principale (ex : habitation), situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans possibilité de circulation directe entre les deux.

Les constructions annexes sont réputées avoir la même destination que la construction principale.

Ex : garage, abri de jardin, ...

**Construction isolée**

Construction non réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble

**Construction principale**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

**Desserte**

Voie de communication qui dessert une parcelle ou une zone

**Egout du toit**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Équipement public ou d'intérêt collectif**

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

**Emprise publique**

Surface de terrain acquise par l'administration pour la construction d'un ouvrage (voies, places...)

**Exhaussement**

Action d'augmenter la hauteur du sol

**Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

**Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Groupe d'habitations**

Il s'agit d'un ensemble de un ou plusieurs bâtiments, comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur une même parcelle initiale d'assiette.

**Hauteur de construction**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux.

**Limite séparative**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Matériaux de caractère précaire**

Matériaux dont on ne peut garantir la durée, la solidité, la stabilité; qui, à chaque instant, peut être remis en cause

**Mur bahut**

Mur bas qui peut porter un dispositif à claire-voie (grille...)

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Unité foncière**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Volumétrie**

Aspect d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.