

**Demande d'examen au cas par cas préalable  
à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale**

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

**Cadre réservé à l'autorité environnementale**

Date de réception :

02/05/2018

Dossier complet le :

02/05/2018

N° d'enregistrement :

2018-6551

**1. Intitulé du projet**

Aménagement d'un lotissement communal à Vouillé  
« Le Pré Lambon »

**2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)**

**2.1 Personne physique**

Nom

Prénom

**2.2 Personne morale**

Dénomination ou raison sociale

Commune de Vouillé (79)

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

M. Stéphane PIERRON, Maire de Vouillé

RCS / SIRET

21790355800013

Forme juridique

Collectivité territoriale

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

**3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet**

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39 - Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Assiette foncière : 26 325 m <sup>2</sup> Surface de plancher : supérieure à 1 ha et inférieure à 4 ha  => PROCEDURE DE CAS PAR CAS

**4. Caractéristiques générales du projet**

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

**4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition**

Le projet de la commune de Vouillé consiste en l'aménagement d'un lotissement d'habitations comprenant 32 lots individuels et 2 îlots collectifs à vocation sociale.

Le terrain est actuellement constitué d'une parcelle cultivée enchâssée dans le tissu urbain communal. Aucune démolition n'est nécessaire.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet vise la création de nouveaux logements au sein de la commune de Vouillé, dont une partie est à vocation sociale.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux débiteront par les aménagements V.R.D. La voirie de desserte du projet sera connectée à la rue de la Gare où se trouvent l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaire à la desserte et la viabilisation des futures parcelles. Des ouvrages temporaires de gestion des eaux pluviales seront mis en place en lieu et place des ouvrages définitifs de manière à intercepter les écoulements en phase de travaux et ainsi préserver l'aval du site. Une fois les futurs lots viabilisés et la voirie temporaire réalisée, les lots pourront être aménagés par les futurs acquéreurs. Les finitions des voiries définitives seront réalisées une fois la majeure partie des habitations aménagées.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase exploitation, les habitations seront raccordées au réseau d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Niortais et à la station d'épuration de NIORT - GOILARD dont la capacité résiduelle de traitement est en mesure d'absorber les flux qui seront générés par le projet. Les eaux pluviales seront prises en charge au sein de l'opération par des ouvrages d'infiltration majoritairement superficiels précédés de grilles avaloirs avec décanteurs permettant de piéger des pollutions éventuelles (cf. dossier loi sur l'eau en annexe). La desserte du site sera réalisée par une voie en impasse connectée à la rue de la Gare et une voie piétonne sera raccordée au chemin rural situé à l'Ouest du lotissement.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis d'aménager

Déclaration au titre de la Loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0.) Intégrant une évaluation d'incidence sur Natura 2000

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise globale de l'opération :	26 325 m <sup>2</sup>
Nombre de lots individuels :	32 (335 à 606 m <sup>2</sup> )
Nombre d'îlots collectifs :	2 (1465 et 1437 m <sup>2</sup> )

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

lieu-dit Arthenay  
Rue de la Gare  
79 230 VOUILLE

Cadastre :  
AD 230

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 46 ° 19 ' 44,5" N. Lat. \_ 0 ° 21 ' 37 " O

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**

Oui

Non

**4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

Oui

Non

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?**

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'Inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bassin de la Sèvre Niortaise
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Captage du Vivier, Gachet I et III : le projet est au sein du périmètre de protection éloignée du captage. Le règlement de l'arrêté de déclaration d'utilité publique ne présente aucun contre-indication vis-à-vis du projet dès lors que les eaux usées et pluviales seront prises en charge conformément à la réglementation en vigueur.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

	Incidences potentielles	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prend place sur des terres agricoles cultivées de manière intensive situées entre des parcelles bâties. Le site ne présente aucun enjeu écologique et ne concerne aucun corridor écologique.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prend place sur des terres agricoles cultivées de manière intensive.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le dossier départemental des risques majeurs indique pour la commune les risques suivants : - risque d'inondation (projet hors zone inondable à l'atlas des zones inondables) - mouvement de terrain par tassement différentiel - phénomène lié à l'atmosphère - phénomènes météorologiques (foudre, grêle, neige et pluies verglaçantes, tempête et grain) - séisme (zone de sismicité 3) - transport de marchandise dangereuse (pas d'axe à risque dans le secteur du projet)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet implique un trafic supplémentaire rue de la Gare.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet comprendra un éclairage public de la voie de desserte.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre une imperméabilisation des sols et par voie de conséquence, un rejet d'eaux de ruissellement. Celles-ci feront l'objet d'un traitement qualitatif simple préalablement à leur infiltration (cf. annexe).
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre un rejet d'eaux usées en direction du réseau d'assainissement de l'Agglomération du Niortais. La station d'épuration NIORT GOILLARD est en capacité de recevoir l'accroissement de charge induit par le projet.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prend place sur des terres agricoles actuellement cultivées.

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Le projet prend place sur des terres agricoles cultivées ne présentant pas d'enjeu écologique notable et ne recelant aucune zone humide. En phase de travaux, des mesures spécifiques seront prévues de manière à éviter toute incidence sur l'extérieur du périmètre d'aménagement :

- bien séparer les différentes eaux des installations de chantier;
- en cas de fuite de fuel ou d'huile, les matériaux souillés sont évacués vers des décharges agréées,
- les eaux usées seront évacuées dans les réseaux communaux,
- les zones de stockage des huiles et hydrocarbures seront rendues étanches et confinées (bac de rétention),
- les dispositifs de régulation et de traitement prévus seront mis en place dès le début des travaux.

En phase exploitation, les écoulements superficiels du secteur du projet seront infiltrés au sein de l'emprise du projet principalement par le biais d'ouvrages de type noues végétalisées permettant de compenser l'imperméabilisation des sols induite par l'aménagement. À l'aval du projet les éventuels ruissellements superficiels seront dus à des événements exceptionnels et suivront le réseau hydrographique local avant de rejoindre le Lambon, sans jamais être en relation avec le site Natura 2000. Au regard de la distance entre le projet et les sites Natura 2000, on peut confirmer l'absence de relation entre Natura 2000 et le site du projet.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet concerne l'aménagement d'un lotissement d'habitations en continuité de l'urbanisation existante et n'induisant aucune érosion de biodiversité. Les enjeux usuellement liés à ce type d'aménagement en secteur agricole périurbain, dénué d'intérêt écologique, sont essentiellement liés à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales. A cet effet, un document d'incidence spécifique a été produit. Ce document intègre en outre un volet d'incidence sur Natura 2000.

Il ne semble donc pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

**Objet**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

**8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire**

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Document d'incidences déclaratif au titre de la loi sur l'eau Evaluation simplifiée d'incidences sur Natura 2000

**9. Engagement et signature**

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

VOUILLE

le:

27 Avril 2018

Signature

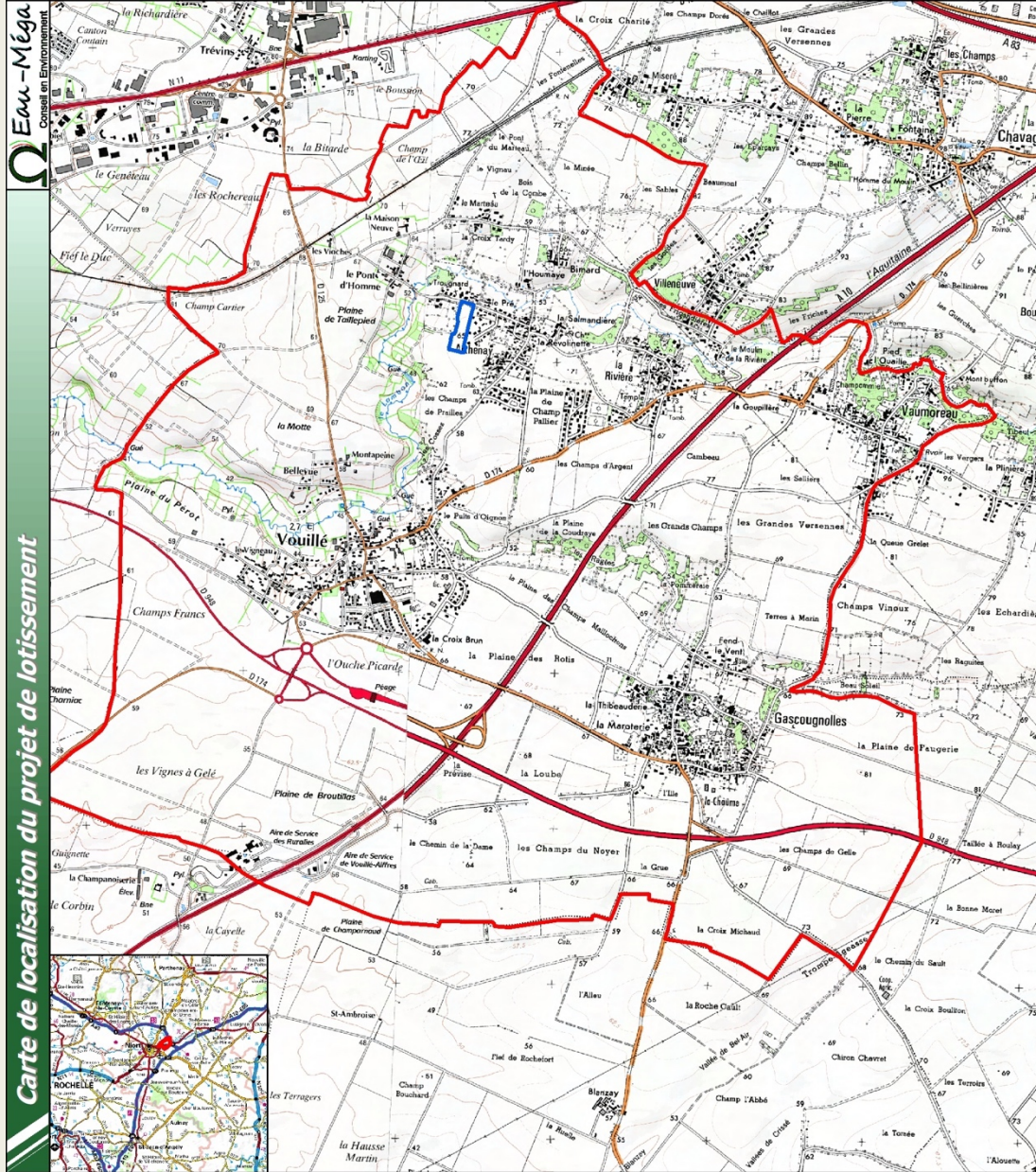
Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessous



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRE DE VOUILLE' at the top and 'CANTON DE VOUILLE' at the bottom, with a central emblem. The signature is written in a cursive style.



# ANNEXE 1 : Annexes obligatoires



**Eau-Méga**  
Conseil en Environnement

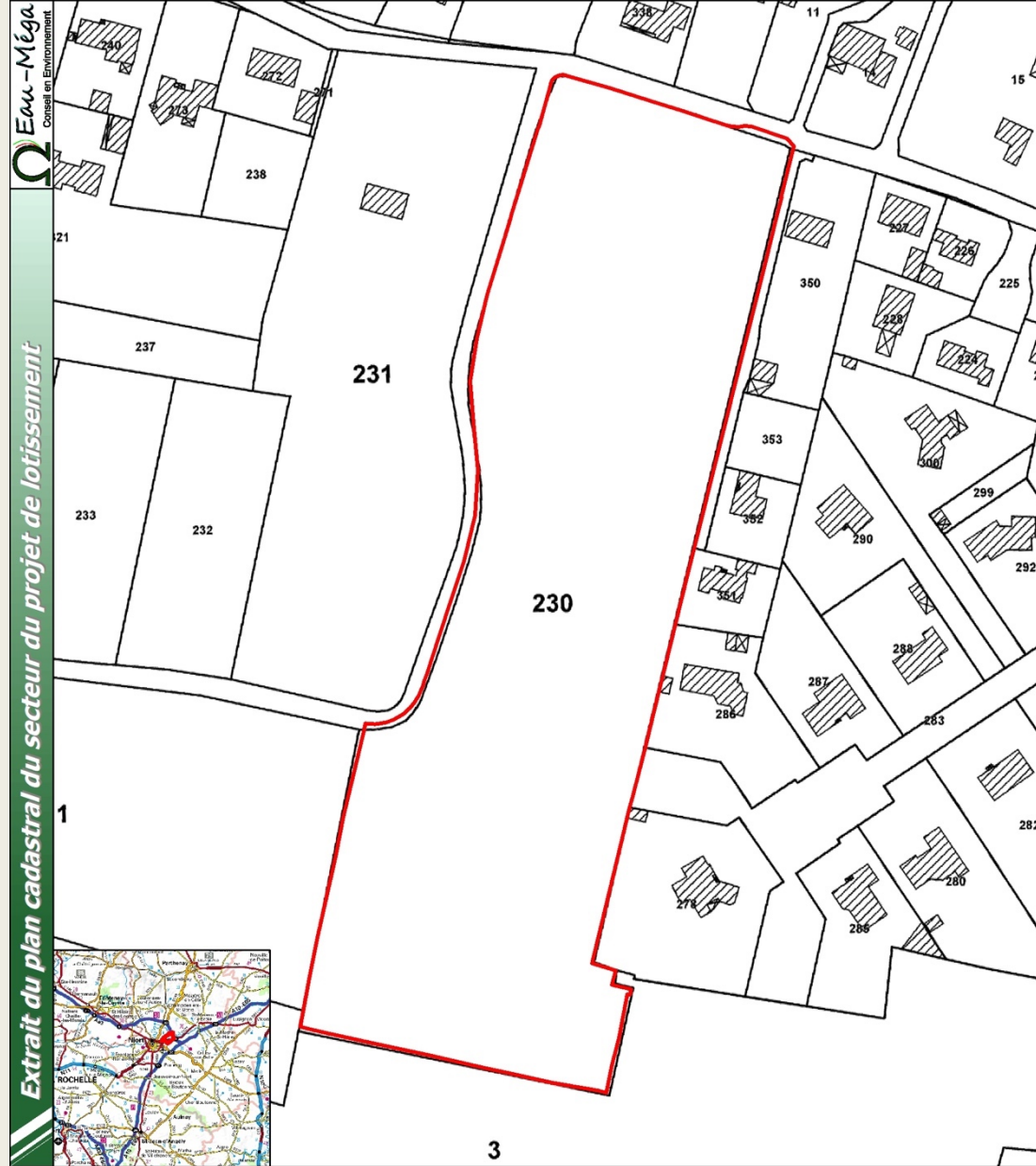
**Logo**

**Échelle :**  
1:35 000

**Fond cartographique :**  
I.G.N. SCAN 25

**Légende :**

- Commune de Vouillé
- Projet de lotissement



**Eau-Méga**  
Conseil en Environnement

**Logo**

**Échelle :**  
1:1 750

**Fond cartographique :**  
I.G.N. BD PARCELLAIRE

**Légende :**

- Projet de lotissement

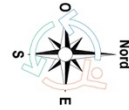
# Prises de vues localisées du secteur de l'opération



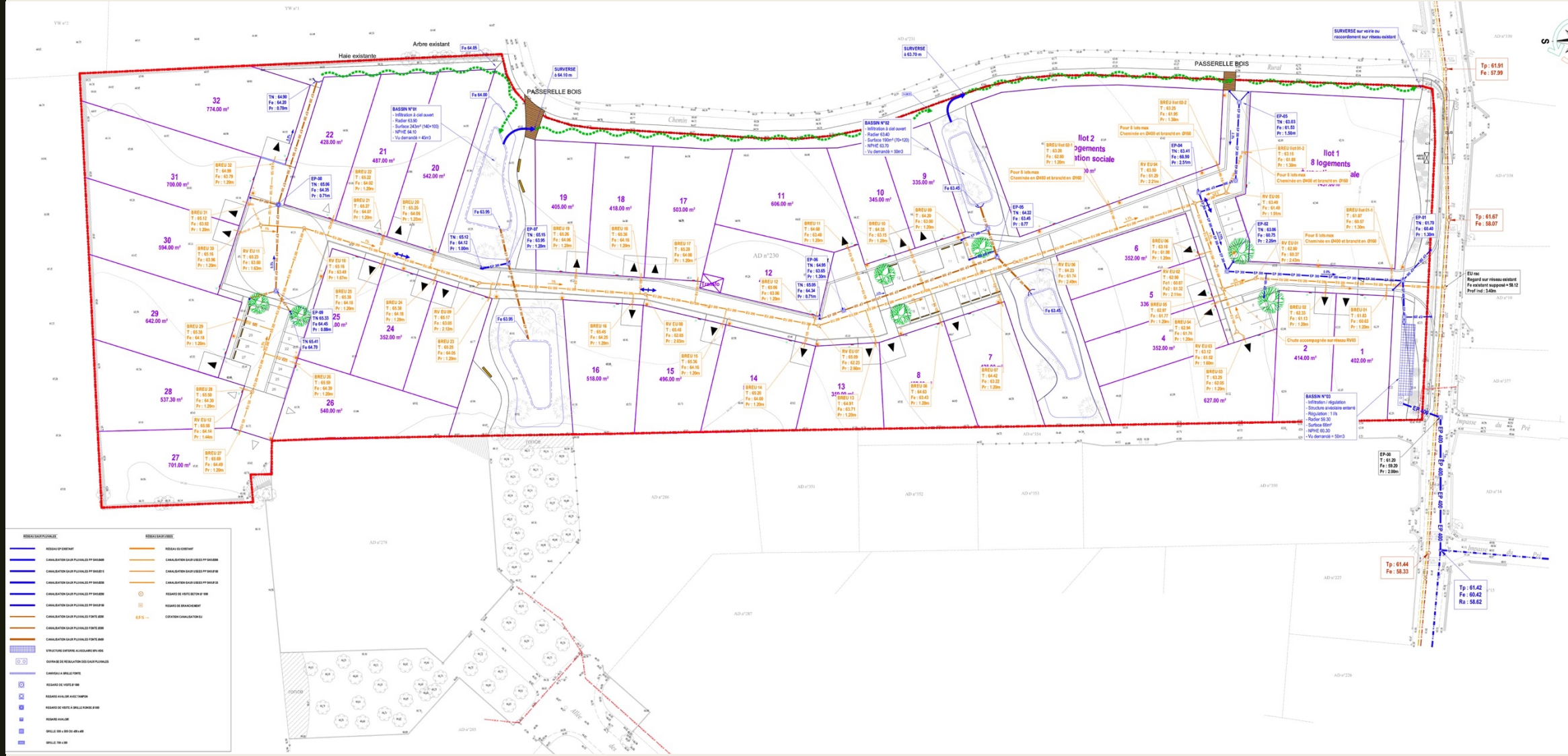
*Prises de vues localisées du secteur de l'opération*



# Plan AVP du lotissement



## ANNEXE 1 : Annexes obligatoires







**Aménagement du lotissement communal  
« Le Pré du Lambon »**

Commune de Vouillé

**Eau-Méga**  
Conseil en Environnement

SAS au capital de 70 000 €

B . P . 4 0 3 2 2  
17313 Rochefort Cedex  
environnement@eau-mega.fr  
Tel : 05.46.99.09.27  
www.eau-mega.fr



Février  
2018

*Document d'incidence soumis à déclaration au titre des articles  
L.214 et suivants du Code de l'Environnement*

Statut	Établi par	Vérfié par	Approuvé par	Référence	Date	Indice
Définitif	JR BOURDET	S MAZZARINO	JR BOURDET	02-17-014	15/02/2018	A

**TABLE DES MATIERES**

Liste des cartes	4
Liste des tableaux	5
Liste des figures	6
Préambule	7
<b>PIECE I : IDENTIFICATION DES DEMANDEURS ET DE SES MANDATAIRES EVENTUELS</b>	<b>10</b>
<b>PIECE II : EMPLACEMENT SUR LEQUEL L'I.O.T.A. DOIT ÊTRE REALISE</b>	<b>12</b>
<b>PIECE III : PRESENTATION DU PROJET ET POSITIONNEMENT REGLEMENTAIRE</b>	<b>17</b>
<b>I. Présentation du projet</b>	<b>18</b>
I.1. Aménagement projeté	18
I.2. Les eaux usées	18
I.3. Les écoulements superficiels et les eaux pluviales	18
<b>II. Le contexte réglementaire du projet</b>	<b>20</b>
<b>PIECE IV : DOCUMENT D'INCIDENCE</b>	<b>21</b>
<b>I. Analyse de l'état initial du site et de son environnement</b>	<b>22</b>
I.1. Le climat	22
I.2. Les sols et le sous-sol	22
a. La géologie	22
b. La reconnaissance des sols superficiels	24
c. Les eaux souterraines	26
a. Données fournies par la reconnaissance des sols	26
b. Niveaux aquifères – B.R.G.M.	26
c. Sensibilité aux remontées de nappes phréatiques définie par le B.R.G.M.	26
d. Les captages d'adduction d'eau potable (A.E.P.)	29
e. Les masses d'eau souterraines	30
I.3. L'hydrologie	30
I.4. Le milieu naturel	31
a. Le milieu au droit du projet	31
b. Les sites Natura 2000	31
a. Description du site de la Plaine de Niort Sud-Est	33
b. Qualité et importance du site de la Plaine de Niort Sud-Est	33
c. Espèces du site de la Plaine de Niort Sud-Est	34
c. Relation entre le projet et Natura 2000	34
I.5. Les risques	34

<b>II. Incidence du projet sur l'eau</b>	<b>37</b>
II.1. Les eaux de ruissellement : incidence quantitative	37
II.2. Les eaux de ruissellement : incidence qualitative	38
a. Généralités	38
b. Masses polluantes rejetées	41
<b>III. Mesures correctrices et/ou compensatoires</b>	<b>42</b>
III.1. Précautions en phase travaux	42
III.2. Niveau de protection retenu pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales	43
III.3. Méthode de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales - Généralités	43
III.4. Définition des ouvrages de gestion des eaux pluviales adaptés au projet	44
a. Collecte des eaux pluviales	44
b. Gestion quantitative des eaux pluviales	44
a. Gestion sur les parcelles privatives	44
β. Gestion sur les espaces publics	46
c. Gestion qualitative des eaux pluviales des voiries	48
a. Gestion de la pollution accidentelle	48
β. Gestion de la pollution chronique	48
III.5. Prise en compte d'évènements pluvieux exceptionnels	50
<b>IV. Incidence du projet sur les sites Natura 2000</b>	<b>52</b>
<b>V. Compatibilité du Projet avec le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne, le S.A.G.E. Sèvre Niortaise et Marais Poitevin</b>	<b>53</b>
V.1. Le S.D.A.G.E. Adour-Garonne	53
V.2. Compatibilité du projet avec le S.A.G.E. Sèvre Niortaise et Marais Poitevin	55
<b>VI. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les alternatives</b>	<b>57</b>
<b>VII. Résumé non technique</b>	<b>58</b>
VII.1. Le projet et son contexte	58
VII.2. Les incidences hydrauliques du projet et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, réduire ou compenser	58
a. Incidences du projet	58
b. Mesures prévues	58
<b>PIECE V : MOYENS DE SURVEILLANCE ET D'ENTRETIEN DES RESEAUX ET ÉQUIPEMENTS LIES AUX ÉCOULEMENTS PLUVIAUX</b>	<b>59</b>
<b>PIECE VI : ELEMENTS GRAPHIQUES, PLANS OU CARTES UTILES A LA COMPREHENSION DES PIECES DU DOSSIER</b>	<b>61</b>
<b>LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYES DANS LE DOCUMENT</b>	<b>63</b>



Dans une logique de développement durable, ce document a été imprimé sur un papier entièrement recyclé certifié Ange Bleu.

### Liste des cartes

Carte 1 : carte de localisation du projet de lotissement	14
Carte 2 : prise de vue aérienne du secteur du projet de lotissement	15
Carte 3 : extrait du plan cadastral du secteur du projet de lotissement	16
Carte 4 : carte des écoulements superficiels	19
Carte 5 : extrait de la carte géologique du B.R.G.M. du secteur du projet	23
Carte 6 : carte de localisation des sondages géotechniques	25
Carte 7 : carte de la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques	27
Carte 8 : carte des sites du réseau NATURA 2000	32
Carte 9 : extrait de l'Atlas des Zones Inondables	35
Carte 10 : plan de l'implivium considéré	39
Carte 11 : schéma de fonctionnement du système de gestion des eaux pluviales	47
Carte 12 : carte du cheminement des eaux en cas de surverse exceptionnelle	51

### Liste des tableaux

Tableau 1 : références cadastrales du projet	13
Tableau 2 : répartition des surfaces de projet	18
Tableau 3 : données météorologiques – Météo-France Royan	22
Tableau 4 : résultats des différents sondages (Géotechnique Ouest)	24
Tableau 5 : résultats des tests d'infiltration (Compétence Géotechnique Atlantique)	24
Tableau 6 : Espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE	34
Tableau 7 : Autres espèces importantes	34
Tableau 8 : vitesse d'écoulement en fonction de la pente et de l'occupation des sols (Recommandations pour l'assainissement routier – LCPC/SETRA)	37
Tableau 9 : calcul des temps de concentration et intensité (pour un temps de retour décennal et en situation actuelle et future)	37
Tableau 10 : incidence du projet sur le débit de pointe selon la méthode rationnelle	38
Tableau 11 : sources de pollutions chroniques	40
Tableau 12 : effets des différents types de rejets polluants dans le milieu naturel	41
Tableau 13 : fourchette de concentrations pendant une pluie selon la densité urbaine	41
Tableau 14 : fraction de polluants liée aux matières en suspension	41
Tableau 15 : flux théorique annuel de polluants généré par le projet hors mesures compensatoires	41
Tableau 16 : extrait de la norme NF EN 752	43
Tableau 17 : exemple d'un dimensionnement d'un puits d'infiltration	45
Tableau 18 : exemple d'un dimensionnement d'une tranchée d'infiltration	45
Tableau 19 : caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales	46
Tableau 20 : comparaison des efficacités obtenues en interception des MES en fonction du volume de stockage (RES'EAU)	49
Tableau 21 : pollution particulière / pollution totale	49

Tableau 22 : estimation des rejets de polluants après traitement des eaux pluviales	49
Tableau 23 : évaluation des débits de surverse centennale	50
Tableau 24 : compatibilité du projet avec le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne	53
Tableau 25 : calendrier de maintenance des ouvrages pluviaux	60

### Liste des figures

Figure 1 : déroulement de la procédure de déclaration	20
Figure 2 : caractérisation des sols en place	24
Figure 3 : coupe de principe de fonctionnement des nappes superficielles (B.R.G.M.)	28
Figure 4 : filtre à paille de gestion des eaux de ruissellement en phase d'échantier	42
Figure 5 : méthode des pluies	44
Figure 6 : schéma de principe d'un puits d'infiltration	45
Figure 7 : schéma de principe d'une tranchée drainante	45
Figure 8 : coupe de principe d'un avaloir avec décanteur	<b>Erreur ! Le signet n'est pas défini.</b>

## Préambule

À la demande de la commune de Vouillé, la S.A.S. Eau-Méga Conseil en Environnement, a réalisé le présent dossier d'incidence au titre de l'article R.214-32 du code de l'environnement dans le cadre de la rubrique de la nomenclature 2.1.5.0., portant sur l'aménagement du lotissement « Le Pré du Lambon ».

Conformément aux prescriptions de l'article R.214-32 du Code de l'Environnement, modifié par Décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017, dont un extrait est présenté ci-dessous, ce document d'incidence comprend :

- 1) Le nom et l'adresse du demandeur, ainsi que son numéro SIRET ou, à défaut, sa date de naissance ;
- 2) L'emplacement sur lequel l'installation, l'ouvrage, les travaux ou l'activité doivent être réalisés ;
- 3) La nature, la consistance, le volume et l'objet de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou de l'activité envisagés, ainsi que la ou les rubriques de la nomenclature dans lesquelles ils doivent être rangés ;
- 4) Un document :
  - a) Indiquant les incidences du projet sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, y compris de ruissellement, en fonction des procédés mis en œuvre, des modalités d'exécution des travaux ou de l'activité, du fonctionnement des ouvrages ou installations, de la nature, de l'origine et du volume des eaux utilisées ou affectées et compte tenu des variations saisonnières et climatiques ;
  - b) Comportant l'évaluation des incidences du projet sur un ou plusieurs sites Natura 2000, au regard des objectifs de conservation de ces sites. Le contenu de l'évaluation d'incidence Natura 2000 est défini à l'article R. 414-23 et peut se limiter à la présentation et à l'exposé définis au I de l'article R. 414-23, dès lors que cette première analyse conclut à l'absence d'incidence significative sur tout site Natura 2000 ;
  - c) Justifiant, le cas échéant, de la compatibilité du projet avec le schéma directeur ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux et avec les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation mentionné à l'article L. 566-7 et de sa contribution à la réalisation des objectifs visés à l'article L. 211-1 ainsi que des objectifs de qualité des eaux prévus par l'article D. 211-10 ;
  - d) Précisant s'il y a lieu les mesures correctives ou compensatoires envisagées ;
  - e) Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les alternatives ainsi qu'un résumé non technique.

Ce document est adapté à l'importance du projet et de ses incidences. Les informations qu'il doit contenir peuvent être précisées par un arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Lorsqu'une étude d'impact est exigée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3, elle est jointe à ce document, qu'elle remplace si elle contient les informations demandées ;

- 5) Les moyens de surveillance ou d'évaluation des prélèvements et des déversements prévus ;
- 6) Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles mentionnées aux 3° et 4°.

L'article R.414-23 du Code de l'Environnement, modifié par le décret n°2010-365 du 9 avril 2010, article 1, précisant le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000, est présenté ci-dessous :

*Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est établi, s'il s'agit d'un document de planification, par la personne publique responsable de son élaboration, s'il s'agit d'un programme, d'un projet ou d'une intervention, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire, enfin, s'il s'agit d'une manifestation, par l'organisateur.*

*Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.*

I) *Le dossier comprend dans tous les cas :*

- (1) *Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;*
- (2) *Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.*

II) *Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.*

III) *S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.*

IV) *Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :*

- (1) *La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 ;*

(2) La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

(3) L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire.

\_\_\_\_\_

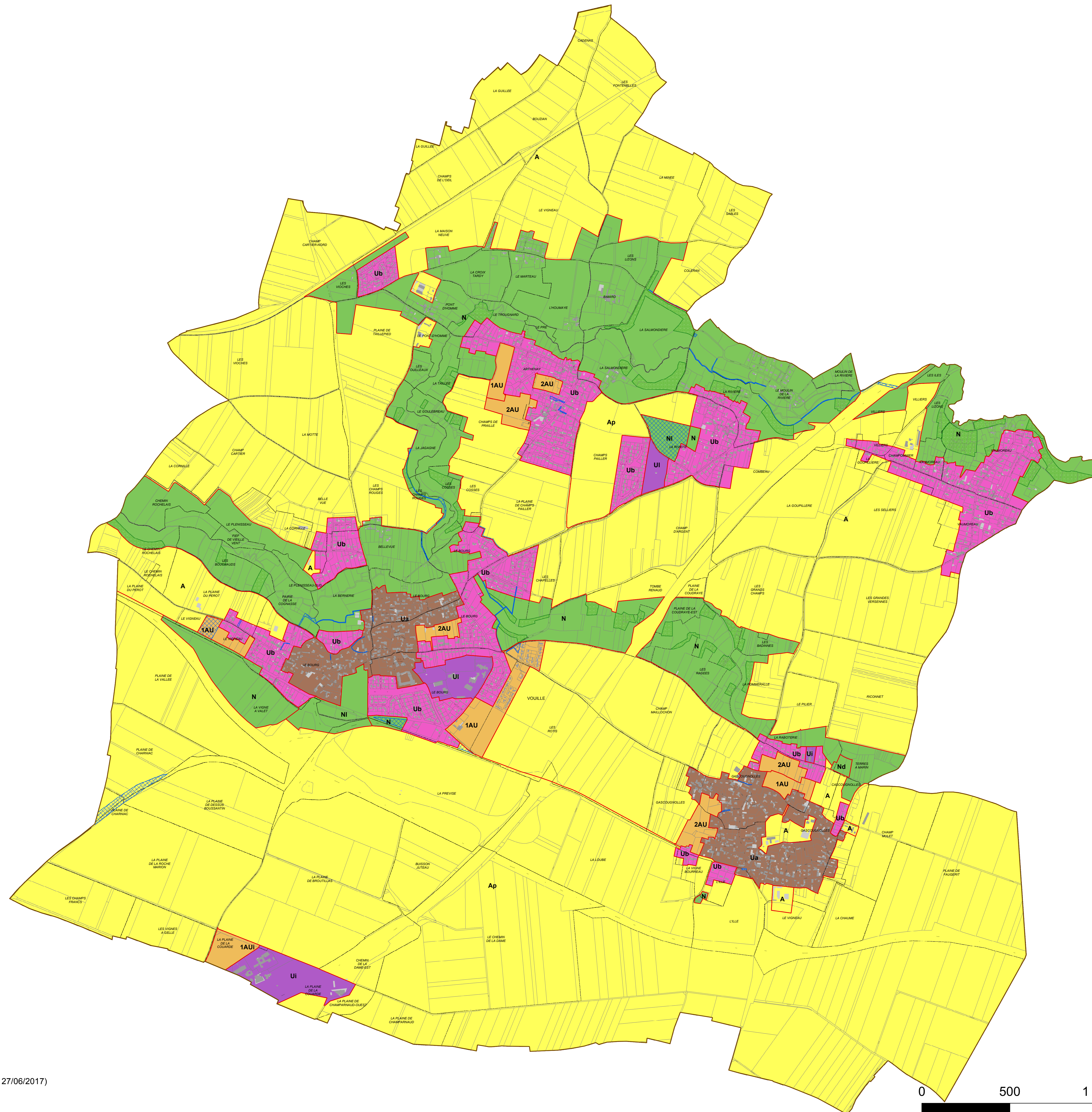
## PIECE I : IDENTIFICATION DES DEMANDEURS ET DE SES MANDATAIRES EVENTUELS

# VOUILLE Plan Local d'Urbanisme

Ce document est extrait du SIG de la Communauté d'Agglomération du Niortais. Il est proposé comme un document d'information, non contractuel et non exhaustif.

## Légende

- Secteur PLU
- Emplacement Réservé
- Espace Boisé Classé - Bois
- Espace Boisé Classé - Haie
- Espace Boisé Classé - Arbre
- Fond de plan cadastral**
- Limite de la commune
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



## CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE Ua

La **zone Ua** est une zone urbaine dense identifiant le centre-bourg et le village de Gascougnolles (parties anciennes).

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### *Constructions*

**1.1** - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

##### *Carrières*

**1.2** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

##### *Installations et travaux divers*

**1.3** - Les stockages d'ordures ménagères et de déchets de toute nature (dépôt de ferrailles, véhicules hors d'usage, etc).

##### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.4** – Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

**1.5** – Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

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

Sont autorisés, sous conditions :

##### *Constructions*

**2.1** - Les constructions à usage d'activités, non interdites à l'article 1, à condition :

- de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- d'être compatibles avec l'environnement architectural et paysager de la zone.

**2.1.1** - Sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement, les nouvelles constructions à usage d'habitation s'inscrivant dans une opération d'ensemble (lotissements, habitat groupé, etc) doivent comporter au moins 25% de logement social pour toutes opérations créant 3 logements et plus, entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1).

**2.2** – Les constructions et installations à usage agricole, sous réserve des dispositions relatives aux distances d'éloignement, et à condition qu'elles soient :

- liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.

##### *Installations classées*

**2.3** - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- être compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ou prévus.

*Installations et travaux divers*

**2.4** - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le voisinage.

**2.5** - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

**Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

**ARTICLE Ua 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

*Accès aux voies ouvertes au public*

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

**3.3** - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

*Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

**ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Eau potable*

**4.1** - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes, respectant les réglementations en vigueur.

*Assainissement*

*Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

**4.3** - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.



**4.4** - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.5** - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

**4.7** - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

**4.8** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.9** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

**4.10** - En cas d'assainissement groupé (lotissement, etc), la gestion des eaux pluviales se fera de façon interne à l'opération.

Dans tous les cas, le débit de rejet dans le réseau est limité à 3 l/s/ha maximum.

#### *Electricité - Téléphone*

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

**4.12** - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

**4.13** - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades en les dissimulant le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

### **ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

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

**6.1** - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, quand celui-ci est avéré, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

**6.2** - Toutefois, sont autorisés :

- l'implantation dans le prolongement d'une construction existante implantée en retrait ;
- l'implantation en retrait d'au moins trois mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, quand le caractère du milieu bâti n'est pas avéré ;
- les aménagements et extensions de bâtiments existants qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement ou suivant la réglementation énoncée au paragraphe ci-dessus, s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

**6.3** - Lorsque l'alignement n'est pas occupé par une construction, la continuité visuelle sera assurée, par une clôture conforme à l'article 11, et édifiée à l'alignement.

## **ARTICLE Ua 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

**7.2** - Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative latérale est admise lorsque la largeur de la parcelle est supérieure à 15 mètres

**7.3** - Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

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

**8.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres.

**10.2** - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment plus élevé : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

**10.3** - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

**10.4** - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, etc, n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Ua11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2** - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

**11.3** - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

*Matériaux*

**11.4** - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

## HABITATIONS

### *Toitures*

**11.5** - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc...Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

**11.6** - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées, même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

**11.7** - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...), non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

**11.8** - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faitage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

### *Murs - façades*

**11.9** - Les enduits seront lissés, talochés ou grattés, à granulométrie très fine.

**11.10** - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

**11.11** - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm, les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

### *Ouvertures*

**11.12** - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

**11.13** - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges, avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois. Les petits bois seront saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries métalliques (acier ou aluminium pré-laqué) sont possibles selon la nature du projet.

**11.14** - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants en bois. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage. Le PVC n'est pas autorisé.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie. Pour les

volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

**11.15** - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

Les portes d'entrée et les portes de garage visibles du domaine public seront en bois. Le PVC n'est pas autorisé.

**11.16** - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garages ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints (tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

### ***Clôtures***

**11.17** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

**11.18** - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**11.19** - Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille métallique. La hauteur totale maximale est de 2,00 mètres ; cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant.
- soit sous forme d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur comprise entre 1,20 à 1,80 mètre.

**11.20** - Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

**11.21** - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 mètre.

**11.22** - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

**11.23** - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

### ***Constructions annexes***

**11.24** - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

### **FACADES COMMERCIALES**

**11.25** - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

**11.26** - Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

**11.27** - En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

**11.28** - Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

#### ELEMENTS DIVERS

**11.29** - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

#### CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

**11.30** - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**11.31** - En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

**11.32** - Les toitures visibles des hangars artisanaux ou industriels présenteront une pente de 25%. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit du fibrociment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

#### CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

**11.33** - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal.

La teinte du bardage devra être de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre et permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures seront en tuiles (creuses ou romanes), en fibres ciments ou bac acier. Elles seront de tonalité sombre.

La tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, pourra être utilisée si elle présente une onde régulière.

La pente de toiture des hangars agricoles sera comprise :

- entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles ;
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

#### **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

**12.2** - Il doit être aménagé :

- constructions à usage d'habitations : une place de stationnement par logement ;
- constructions à usage d'hôtels et de restaurants : une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

**12.3** - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

En outre, pour les équipements collectifs et d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur localisation, de regroupement éventuel et de leur type de fréquentation.

### **ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet par 50 m<sup>2</sup>.

**13.2** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

**13.3** - Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au vingtième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies, au-delà de 10 mètres de largeur.

<p style="text-align: center;"><b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</b></p>
--

### **ARTICLE Ua14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub

La **zone Ub**, de densité moyenne, correspond aux extensions urbaines récentes.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### *Constructions*

**1.1** - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

##### *Carrières*

**1.2** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

##### *Installations et travaux divers*

**1.3** - Les stockages d'ordures ménagères et de déchets de toute nature (dépôt de ferrailles, véhicules hors d'usage, etc).

##### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.4** - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

**1.5** - Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

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

Sont autorisés, sous conditions :

**2.1**- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone devront respecter les prescriptions édictées par l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

##### *Constructions*

**2.2** - Les constructions à usage d'activités, non interdites à l'article 1, à condition :

- de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- d'être compatibles avec l'environnement architectural et paysager de la zone.

**2.2.1** - Sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement, les nouvelles constructions à usage d'habitation s'inscrivant dans une opération d'ensemble (lotissements, habitat groupé, etc) doivent comporter au moins 25% de logement social pour toutes opérations créant 3 logements et plus, entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1).

**2.3** - Les constructions et installations à usage agricole, sous réserve des dispositions relatives aux distances d'éloignement, et à condition qu'elles soient :

- liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.

##### *Installations classées*

**2.4** - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- être compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ou prévus.

*Installations et travaux divers*

**2.5** - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le voisinage.

**2.6** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>
--

**ARTICLE Ub 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

*Accès aux voies ouvertes au public*

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

**3.3** - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

*Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

**ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Eau potable*

**4.1** - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

*Assainissement*

*Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

**4.3** - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet



assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

**4.4** - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.5** - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

**4.7** - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

**4.8** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.9** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

**4.10** - En cas d'assainissement groupé (lotissement, etc), la gestion des eaux pluviales se fera de façon interne à l'opération.

Dans tous les cas, le débit de rejet dans le réseau est limité à 3 l/s/ha maximum.

#### *Electricité - Téléphone*

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

**4.12** - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

**4.13** - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

### **ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

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

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques (espaces verts, cheminements piétons...) existantes, à modifier ou à créer :

- d'au moins 5 mètres au droit des accès des garages.

- d'au moins 3 mètres pour les autres parties de construction

L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra s'effectuer en retrait et en deçà de ces distances.

**6.2** - Toutefois, d'autres implantations sont admises, dans les cas suivants :

- extension latérale des constructions existantes, à l'exception des garages.

- constructions nouvelles édifiées au nu de constructions existantes, en bon état, sur la propriété voisine, à l'exception des garages.

**6.3** - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc), l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisée, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où les premiers alinéas s'appliquent.

**6.4** - Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.  
**ARTICLE Ub 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2 mètres ( $D=H/2$ , min. 2 m).

**ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

**ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sera au maximum de 40%.

**ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

**10.2** - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés: l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

**10.3** - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

**ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Aspect général*

**11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2** - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

**11.3** - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### ***Matériaux***

**11.4** - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

### **HABITATIONS**

#### ***Toitures***

**11.5** - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc... Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

**11.6** - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

**11.7** - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

**11.8** - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faitage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

#### ***Murs-façades***

**11.9** - Les enduits seront lissés, talochés ou grattés, à granulométrie très fine.

**11.10** - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

**11.11** - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm ; les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

#### ***Ouvertures***

**11.12** - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

**11.13** - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries de fenêtres en matériaux autres que le bois sont autorisées à la condition que le dessin s'adapte à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

**11.14** - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants, en bois ou métalliques. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

**11.15** - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

**11.16** - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints (tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

### **Clôtures**

**11.17** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

**11.18** - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**11.19** - Les clôtures sur rue seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur bahut en pierres ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille métallique. La hauteur totale maximale est de 1,50 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

**11.20** - Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

**11.21** - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 mètre.

**11.22** - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

**11.23** - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

### **Constructions annexes**

**11.24** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

### **FACADES COMMERCIALES**

**11.25** - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

**11.26** - Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

**11.27** - En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

**11.28** - Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

## ELEMENTS DIVERS

**11.29** - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

## CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITÉ OU D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF

**11.30** - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**11.31** - En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

**11.32** - Les toitures visibles des hangars artisanaux ou industriels présenteront une pente de 25%. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit du fibrociment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

## CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

**11.33** - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal.

La teinte du bardage devra être de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre et permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures seront en tuiles (creuses ou romanes), en fibres ciments ou bac acier. Elles seront de tonalité sombre.

La pente de toiture des hangars agricoles sera comprise :

- entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles ;
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

## **ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

**12.2** - Il doit être aménagé :

- constructions à usage d'habitations : deux places de stationnement par logement ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements ;
- constructions à usage d'hôtels et de restaurants : une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

**12.3** - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

En outre, pour les équipements collectifs et d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature

, de leur localisation, de regroupement éventuel et de leur type de fréquentation

### **ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet par 50 m<sup>2</sup>.

**13.2** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

**13.3** - Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au vingtième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies, au-delà de 10 mètres de largeur.

**13.4** - L'espace boisé identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doit être conservé. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales et dans le cas de la réalisation d'accès ou de passage.

<p style="text-align: center;"><b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</b></p>
--

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

**14.1** - Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE Ui

La zone Ui correspond au site des Ruralies et aux silos de Gascougnolles.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### *Constructions*

**1.1** - Les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction visés à l'article Ui 2.

**1.2** - Les bâtiments d'exploitation agricole.

##### *Carrières*

**1.3** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

**1.4** – Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

**1.5** – Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1** - Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale ou industrielle ou de bureau.

**2.2** - Le logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique (silos, etc).

**2.3** - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage, actuel ou futur, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

**2.4** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### **ARTICLE Ui 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

### ***Accès aux voies ouvertes au public***

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

**3.3** - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

**3.4** - Tout accès direct sur l'autoroute A 10 est interdit.

### ***Desserte des terrains par les voies publiques ou privées***

**3.5** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.



## **ARTICLE Ui 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### ***Eau potable***

**4.1** - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

### ***Assainissement***

#### ***Eaux usées industrielles et domestiques***

**4.2** - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

**4.3** - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.4** - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

#### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

**4.6** - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

**4.7** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.8** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

### ***Electricité - Téléphone***

**4.9** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

## **ARTICLE Ui 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

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

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 10 et 50 mètres de l'axe des bretelles d'échangeur ; ces retraits ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
  - . aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
  - . aux réseaux d'intérêt public ;
  - . à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies, publiques ou privées.

L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra s'effectuer en retrait en en deçà de cette distance.

### **ARTICLE Ui 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées :

Pour les parties de constructions situées en limite de zone 1AU, 2AU, Ub, Ua et N

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres ( $D=H/2$ , min. 6 m).

En limite des autres zones

- soit en limite séparative

· soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , min. 4 m).

### **ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### ***Aspect général***

**11.1** - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

#### ***Composition - conception***

**11.2** - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

**11.3** - La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

### *Clôtures*

**11.4** - De préférence, les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive.

### **ARTICLE U12 : STATIONNEMENT**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

### **ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

**13.2** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

<p style="text-align: center;"><b><u>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</u></b></p>
---

### **ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UI

La **zone UI** correspond aux zones d'activités sportives et de loisirs et aux équipements sportifs.

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

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

**1.1** - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article 2.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1** - Les aménagements, constructions et installations à usage d'équipements ouverts au public.

**2.2** - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements autorisés.

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### **ARTICLE UI 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

##### *Accès aux voies ouvertes au public*

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

**3.3** - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

##### *Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

**3.4** - Les voies en impasse de plus de 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, etc).

#### **ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### *Eau potable*

**4.1** - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

##### *Assainissement*

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif

d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

**4.3** - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.4** - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

**4.5** - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

**4.6** - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

**4.7** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.8** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

#### **Electricité - Téléphone**

**4.9** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

**4.10** - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

### **ARTICLE U1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE U16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

**6.2** - Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- l'extension latérale des constructions existantes implantées différemment ;
- en continuité des constructions existantes, en bon état, édifiées différemment sur la propriété ou sur les propriétés voisines.

### **ARTICLE U1 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres ( $D=H/2$ , min. 6 m).

### **ARTICLE U1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE U1 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE U1 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 8 mètres.

**10.2** - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### ***Aspect général***

**11.1** - Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à la forme des parcelles, au tracé des emprises publiques, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.

### ***Architecture***

**11.2** - L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume,
- unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

**11.3** - La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

### ***Clôtures***

**11.4** - Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive, de préférence composée d'essences locales variées.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

**13.2** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

<p><b><u>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</u></b></p>
---

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

**14.1** - Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 1 – ZONE A URBANISER 1 AU

La **zone 1 AU** est une zone à urbaniser à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### *Constructions*

- 1.1 - Les constructions isolées à usage d'habitation.
- 1.2 - Les silos et bâtiments à usage agricole.
- 1.3 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

##### *Carrières*

- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

##### *Installations et travaux divers*

- 1.5 - Les stockages d'ordures ménagères et de déchets de toute nature (dépôt de ferrailles, dépôts de véhicules hors d'usage, etc).

##### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.6 – Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.
- 1.7 – Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

##### *Constructions*

- 2.2 - Sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement, les nouvelles constructions à usage d'habitation s'inscrivant dans une opération d'ensemble (lotissements, habitat groupé, etc) doivent comporter au moins 25% de logement social pour toutes opérations créant 3 logements et plus, entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0,5 considéré comme 1).

- 2.3 - Les constructions à usage d'activités, non interdites à l'article 1 et à condition :

- de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- d'être compatibles avec l'environnement architectural et paysager de la zone.

##### *Installations classées*



**2.4** - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- être compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ou prévus.

*Installations et travaux divers*

**2.5** - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le voisinage.

**2.6** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>
--

**ARTICLE 1 AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

*Accès aux voies ouvertes au public*

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

**3.3** - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

*Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

**3.5** - Les voies en impasse de plus de 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, etc).

**ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Eau potable*

**4.1** - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

*Assainissement*

*Eaux usées*

**4.2** - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

**4.3** - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

**4.4** - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.5** - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

**4.7** - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

**4.8** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.9** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

**4.10** – En cas d'assainissement groupé (lotissement, etc), la gestion des eaux pluviales se fera de façon interne à l'opération.

Dans tous les cas, le débit de rejet dans le réseau est limité à 3 l/s/ha maximum.

#### *Electricité - Téléphone*

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

**4.12** - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

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

**5.1** - Non réglementé.

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

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques (espaces verts, cheminements piétons...) existantes, à modifier ou à créer :

- d'au moins 5 mètres au droit des accès des garages.
- d'au moins 3 mètres pour les autres parties de construction

L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra s'effectuer en retrait et en deçà de ces distances.

**6.2** - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc), l'implantation des constructions nouvelles dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisée, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où les premiers alinéas s'appliquent.

**6.3** - Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

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

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, excepté en limite de la zone agricole A, où seules les constructions d'abri de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> sont autorisées en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2 mètres ( $D=H/2$ , min. 2 m).

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

**8.1** - Non réglementé.

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

**9.1** - Non réglementé.

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

**10.1** - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

**10.2** - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

#### **ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### ***Aspect général***

**11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2** - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

**11.3** - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### ***Matériaux***

**11.4** - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

## **HABITATIONS**

### ***Toitures***

**11.5** - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc... Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

**11.6** - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

**11.7** - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

**11.8** - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faitage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

### ***Murs - façades***

**11.9** - Les enduits seront lissés, talochés ou grattés, à granulométrie très fine.

**11.10** - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

**11.11** - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm ; les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

### ***Ouvertures***

**11.12** - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

**11.13** - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries de fenêtres en matériaux autres que le bois sont autorisées à la condition que le dessin s'adapte à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

**11.14** - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants, en bois ou métalliques. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

**11.15** - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

**11.16** - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

### ***Clôtures***

**11.17** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

**11.18** - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**11.19** - Les clôtures sur rue seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur bahut en pierres ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille métallique. La hauteur totale maximale est de 1,50 mètre.
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

**11.20** - Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

**11.21** – Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 mètre.

**11.22** – Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

**11.23** - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

### ***Constructions annexes***

**11.24** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

#### FACADES COMMERCIALES

**11.25** - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

**11.26** - Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

**11.27** - En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

**11.28** - Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

#### ELEMENTS DIVERS

**11.29** - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

#### CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

**11.30** - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**11.31** - En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

**11.32** - Les toitures visibles des hangars artisanaux ou industriels présenteront une pente de 25%. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit du fibrociment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

#### **ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

**12.2** - Il doit être aménagé :

- constructions à usage d'habitations : deux places de stationnement par logement ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements ;
- constructions à usage d'hôtels et de restaurants : une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

### **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet par 50 m<sup>2</sup>.

**13.2** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

**13.3** - Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au vingtième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies, au-delà de 10 mètres de largeur.

<p style="text-align: center;"><b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</b></p>
--

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

**14.1** - Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 3 - ZONE À URBANISER 1AU<sub>i</sub>

La zone 1AU<sub>i</sub> constitue une zone d'activités futures.

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

#### **ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### *Constructions*

**1.1** - Les constructions à usage d'habitation, exceptées les logements de fonction visés à l'article 1AU<sub>i</sub> 2.

**1.2** - Les bâtiments d'exploitation agricole.

##### *Carrières*

**1.3** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

**1.4** - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

**1.5** - Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

#### **ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement :

**2.1** - Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale ou industrielle ou de bureau.

**2.2** - Le logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique (silos, etc).

**2.3** - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage, actuel ou futur, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

**2.4** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### **ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

##### *Accès aux voies ouvertes au public*

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

**3.3** - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

##### *Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*



**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

#### **ARTICLE 1AUi 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ***Eau potable***

**4.1** - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

##### ***Assainissement***

###### ***Eaux usées industrielles et domestiques***

**4.2** - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

**4.3** - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.4** - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

###### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

**4.6** - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

**4.7** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.8** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

##### ***Electricité - Téléphone***

**4.9** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

#### **ARTICLE 1AUi 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

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

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies, publiques ou privées.

#### **ARTICLE 1AUi 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , min. 4 m).

#### **ARTICLE 1AUi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUi 9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUi 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 8 mètres, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE 1AUi 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### ***Aspect général***

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

#### ***Composition - conception***

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.3 - La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Les pentes de toiture seront :

- comprises entre 28% et 40% pour les couvertures en tuiles creuses ou romanes,
- d'environ 25% pour les couvertures en tôle pré-laquée de couleur neutre sombre ou en fibre ciment de teinte naturelle.

11.4 - L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise ou de maçonnerie enduite de tonalité moyenne sera privilégié.

Les bardages métalliques de tonalité moyenne ou sombre présenteront des ondes régulières.

Les bardages de couleur claire trop visibles dans l'environnement sont interdits.

#### ***Clôtures***

11.4 - De préférence, les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive.

### **ARTICLE 1A Ui 12 : STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

### **ARTICLE 1AUi 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

<b><u>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</u></b>
--

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

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 3 - ZONE A URBANISER 2 AU**

La **zone 2 AU** est une zone à urbaniser à long terme, après modification ou révision du PLU.

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

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

**1.1** - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article 2.

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

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

**2.1** - Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute autre occupation ou utilisation du sol est subordonnée à modification ou révision du PLU.

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

#### **ARTICLE 2 AU 3 –DESSERTTE DES TERRAINS ET ACCÈS**

**3.1** - Sans objet.

#### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

**4.1** - Sans objet.

#### **ARTICLE 2 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1**- Sans objet.

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

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra s'effectuer en retrait et en deçà de cette distance.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , min. 4 m).

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

8.1- Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1- Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 12 – STATIONNEMENT**

12.1 - Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

13.1 - Sans objet.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation  
du sol**

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

14.1- Sans objet.

## **CHAPITRE 1 - ZONE AGRICOLE A**

La **zone A** recouvre les espaces agricoles, strictement réservés à cette activité.

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

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

**1.1** - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées avec l'activité agricole et celles énoncées à l'article A 2.

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

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1** - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne insertion dans les paysages environnants.

**2.2** - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Il n'est autorisé qu'une construction à usage d'habitation par exploitation agricole. S'il s'agit d'une construction nouvelle, elle devra être implantée à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation et après l'édification de ces derniers.

**2.3** - Le changement de destination des constructions existantes, identifiées sur les documents graphiques (à définir), en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

**2.4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

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

#### **ARTICLE A 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

##### ***Accès aux voies ouvertes au public***

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

**3.3** - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

**3.4** - Tout accès direct sur l'autoroute A 10 est interdit.

#### ***Desserte des terrains par les voies publiques ou privées***

**3.5** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***Eau potable***

**4.1** - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

#### ***Assainissement***

##### ***Eaux usées***

**4.2** - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues lorsqu'il existe.

**4.3** - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

**4.4** - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.5** - Le rejet de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

##### ***Eaux pluviales***

**4.7** - Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal s'il existe.

**4.8** - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.9** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées.

#### ***Electricité - Téléphone***

**4.10** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

**4.11** - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible en les dissimulant le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

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

**5.1** - Non réglementé.

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

**6.1** - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 10 ; ce retrait ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux et équipements publics, aux extensions des constructions existantes ayant une implantation différente ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance de 4m.

**6.2** - Toutefois, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées :

Pour les parties de constructions situées en limite de zone 1AU, 2AU, Ub, Ua et N

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres ( $D=H/2$ , min. 6 m).

En limite des autres zones

- soit en limite séparative

· soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , min. 4 m).

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

**8.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

**10.2** - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

**10.3** - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 9 mètres, sauf impossibilité technique (silos,...).

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### ***Aspect général***

**11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2** - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

**11.3** - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### ***Matériaux***

**11.4** - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

## **HABITATIONS**

### ***Toitures***

**11.5** - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc... Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

**11.6** - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

**11.7** - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

**11.8** - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

### ***Murs-façades***

**11.9** - Les enduits seront lissés, talochés ou grattés, à granulométrie très fine.



**11.10** - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

**11.11** - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm ; les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

### ***Ouvertures***

**11.12** - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

**11.13** - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries de fenêtres en matériaux autres que le bois sont autorisées à la condition que le dessin s'adapte à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

**11.14** - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants, en bois ou métalliques. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

**11.15** - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

**11.16** - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints (tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

### ***Clôtures***

**11.17** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

**11.18** - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**11.19** - Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront de type végétal, éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte, et de cornières métalliques vertes, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. Les poteaux béton sont interdits.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site.

**11.20** - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,5 mètre.

**11.21** - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

### ***Constructions annexes***

**11.22** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

L'utilisation du bois est admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants. Les abris métalliques sont interdits.

## ELEMENTS DIVERS

**11.23** - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

## CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

**11.24** - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal.

Le bardage bois conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement. Les bardages métalliques seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les toitures des hangars seront visibles. Les matériaux de couverture seront de préférence du fibrociment de teinte naturelle grise ou de la tôle pré laquée à ondes régulières de couleur nature de tonalité moyenne ou sombre. La pente de toiture sera comprise entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Pour les bâtiments de dimension modeste, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée. La pente de toiture sera alors comprise entre 28 et 40%.

## ABRIS DE JARDIN, ABRIS POUR ANIMAUX

**11.25** - Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au delà, la couverture présentera deux versants, avec le faitage dans le sens de la longueur.

La pente de toiture sera de 28% à 40% si la couverture est en tuiles creuses ou romanes de terre cuite.

La pente sera de 25% pour une couverture en tôle pré laquée ou en fibrociment de teinte naturelle grise.

## AUTRES CLÔTURES

**11.26** - Les clôtures de grandes parcelles devront être conçues de façon à ne pas entraver la libre circulation de la faune (clôtures végétales, grillage à mailles larges,...).

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Les dépôts éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque, composé d'essences locales et diversifiées.

**13.3** - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**13.4** - Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales et dans le cas de la réalisation d'accès ou de passage.

des sols

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

**14.1 - Sans objet.**

## **CHAPITRE 2 - ZONE AGRICOLE Ap**

La **zone Ap** recouvre les espaces agricoles à protéger pour leur intérêt paysager et patrimonial particulier (ZNIEFF, ZPS, Natura 2000).

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

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

**1.1** - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'activité agricole et énoncées à l'article Ap 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatibles avec le principe de protection du caractère naturel de la zone :

**2.1** - Les aménagements légers dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion et à la mise en valeur.

**2.2** - Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

**2.2** – La restauration, l'entretien, l'amélioration et la gestion des ouvrages hydrauliques existants. Un abri pourra être réalisé pour protéger les stations de pompage existantes ; cet aménagement devant être conçu de façon à permettre un retour du site à l'état « naturel ».

### **Section 2 : conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE Ap 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

**3.1** - Sans objet.

#### **ARTICLE Ap 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1** - Sans objet.

#### **ARTICLE Ap 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

5.1 - Sans objet.

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

6.1 - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 10 ; ce retrait ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux et équipements publics ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **ARTICLE Ap 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

Pour les parties de constructions situées en limite de zone 1AU, 2AU, Ub, Ua et N

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres ( $D=H/2$ , min. 6 m).

En limite des autres zones

- soit en limite séparative

· soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , min. 4 m).

### **ARTICLE Ap 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Sans objet.

### **ARTICLE Ap 9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 - Les abris pour station de pompage ne devront pas excéder 3 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE Ap 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Les abris pour station de pompage ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction.

### **ARTICLE Ap 11 : ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - Sans objet.

## **ARTICLE Ap 12 : STATIONNEMENT**

12.1 - Sans objet.

## **ARTICLE Ap 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

13.1 - Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales et dans le cas de la réalisation d'accès ou de passage.

<b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</b>
---

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

14.1 - Sans objet.

## CHAPITRE 1 - ZONE NATURELLE N

La zone N identifie les espaces naturels du territoire de la commune, le secteur Nd correspondant à la déchetterie.

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

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatibles avec le principe de protection du caractère naturel de la zone :

2.1 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone devront respecter les prescriptions édictées par l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

2.2 - Les clôtures et rideaux de végétation liés aux constructions et installations admises dans la zone.

*Dans la zone N, excepté le secteur Nd :*

2.3 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.5 - L'aménagement, l'extension, y compris avec changement de destination, des constructions existantes, sous réserve que :

- les constructions soient édifiées en matériaux durs traditionnels,
- l'extension ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHOB à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- le changement de destination n'ait pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec les activités et usages existants ;
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ne doivent pas aboutir à la création de plus d'un logement par unité foncière à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2.6 - Les constructions et installations à usage agricole, sous réserve des dispositions relatives aux distances d'éloignement, et à condition qu'elles soient :

- liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.

2.7 - Les piscines et garages annexes aux logements autorisés dans la zone. Les garages sont autorisés dans la limite d'une construction de 20 m<sup>2</sup> de surface. Ces annexes doivent être situées à proximité immédiate de l'habitation auxquelles elles sont attachées et présenter une bonne insertion dans le paysage environnant.

2.8 - Les abris légers pour animaux, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface, sous réserve qu'ils soient intégrés à leur environnement.

2.9 - Les installations et constructions nécessaires à l'activité équestre déjà implantée dans la zone.

2.10 - Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

*Dans secteur Nd :*

2.11 – Les déchetteries et dépôts de déchets inertes.

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

### **ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

#### *Accès aux voies ouvertes au public*

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

**3.3** - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### *Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### *Eau potable*

**4.1** - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

#### *Assainissement*

##### *Eaux usées*

**4.2** - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues lorsqu'il existe.

**4.3** - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

**4.4** - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.5** - Le rejet de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.



### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

**4.7** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.8** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées.

### ***Electricité - Téléphone***

**4.9** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

**4.10** - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible en les dissimulant le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

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

**6.1** - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RD 948 (déviation) ;
- 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance de 4m.

**6.2** - Toutefois, dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2 mètres ( $D=H/2$ , min. 2 m).

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### ***Aspect général***

**11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2** - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

**11.3** - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### ***Matériaux***

**11.4** - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

## **HABITATIONS**

### ***Toitures***

**11.5** - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc... Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

**11.6** - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

**11.7** - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

**11.8** - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

## ***Murs – façades***

**11.9** - Les enduits seront lissés, talochés ou gattés, à granulométrie très fine.

**11.10** - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

**11.11** - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm ; les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

## ***Ouvertures***

**11.12** - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

**11.13** - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries de fenêtres en matériaux autres que le bois sont autorisées à la condition que le dessin s'adapte à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

**11.14** - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants, en bois ou métalliques. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

**11.15** - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

**11.16** - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints (tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

## ***Clôtures***

**11.17** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

**11.18** - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**11.19** - Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront de type végétal, éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte, et de cornières métalliques vertes, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. Les poteaux béton sont interdits.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site.

**11.20** - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,5 mètre.

**11.21** - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

**11.22** - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

## ***Constructions annexes***

**11.23** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

L'utilisation du bois est admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants. Les abris métalliques sont interdits.

## ELEMENTS DIVERS

**11.23** - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

## ABRIS DE JARDIN, ABRIS POUR ANIMAUX

### *Toitures*

**11.24** - Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au delà, la couverture présentera deux versants, avec le faitage dans le sens de la longueur.

La pente de toiture sera de 28% à 40% si la couverture est en tuiles creuses ou romanes de terre cuite.

La pente sera de 25% pour une autre couverture.

## CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

**11.25** - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal.

Le bardage bois conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement. Les bardages métalliques seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les toitures des hangars seront visibles. Les matériaux de couverture seront de préférence du fibrociment de teinte naturelle grise ou de la tôle pré laquée à ondes régulières de couleur nature de tonalité moyenne ou sombre. La pente de toiture sera comprise entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Pour les bâtiments de dimension modeste, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée.

La pente de toiture sera alors comprise entre 28 et 40%.

## AUTRES CLÔTURES

**11.26** - Les clôtures de grandes parcelles devront être conçues de façon à ne pas entraver la libre circulation de la faune (clôtures végétales, grillage à mailles larges,...).

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

**13.3** - Les dépôts éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque, composé d'essences locales et diversifiées.

**13.4** - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**13.5** - Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales et dans le cas de la réalisation d'accès ou de passage.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation  
des sols**

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

**14.1** - Sans objet.

## CHAPITRE 2 - ZONE NATURELLE NI

La zone NI identifie les espaces de sports et loisirs de plein air.

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

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

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article NI 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatible avec le principe de protection du caractère naturel de la zone :

2.1 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

2.2 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage.

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### **ARTICLE NI 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

##### *Accès aux voies ouvertes au public*

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

##### *Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

#### **ARTICLE NI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### *Eau potable*

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

##### *Assainissement*

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues lorsqu'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

**4.4** - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.5** - Le rejet de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

**4.7** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.8** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées.

#### **Electricité - Téléphone**

**4.9** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

#### **ARTICLE NI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

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

**6.1** - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RD 948 (déviation) ;
- 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance de 4m.

#### **ARTICLE NI 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

#### **ARTICLE NI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE NI 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE NI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE NI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### *Matériaux*

**11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2** - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

### ***Matériaux***

**11.3** - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

## **ARTICLE NI 12 : STATIONNEMENT**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

## **ARTICLE NI 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

<p><b><u>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</u></b></p>
---

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

**14.1** - Sans objet.



### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU

#### Principes et conditions d'aménagement de la zone :

La zone 1AU d'Arthenay est l'occasion de recomposer ce village dont les développements récents sont linéaires et constitués d'une juxtaposition d'opérations.  
 LA zone 1AU et 2AU sont actuellement des terres cultivées

La zone 1AU représente environ 2 ha 6

Les principes et conditions d'aménagement de la zone :

- **Densité à respecter : un minimum de 18 logements à l'hectare. (Scot CAN)**
- **Maintenir le chemin rural à l'ouest (pas de desserte, ni d'accès automobile), utilisé comme cheminement piéton.**



### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU

#### Principes et conditions d'aménagement de la zone :

La zone 1AU d'Arthenay est l'occasion de recomposer ce village dont les développements récents sont linéaires et constitués d'une juxtaposition d'opérations.  
 LA zone 1AU et 2AU sont actuellement des terres cultivées

La zone 1AU représente environ 2 ha 6

Les principes et conditions d'aménagement de la zone :

- **Densité à respecter : un minimum de 18 logements à l'hectare. (Scot CAN)**
- **Maintenir le chemin rural à l'ouest (pas de desserte, ni d'accès automobile), utilisé comme cheminement piéton.**

