

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

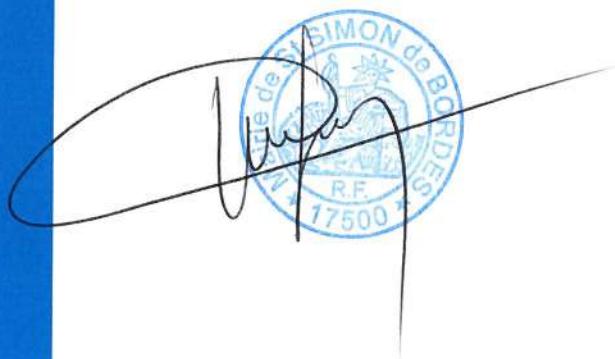
## SAINT-SIMON-DE-BORDES

## PIECE N°2 - REGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	29/09/2014	13/04/2021	29/08/2023
Modification simplifiée n°1	18/12/2024		15/12/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 15/12/2025

Le Maire,



# SAINT-SIMON-DE-BORDES

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

#### ELABORATION DU PLU

Prescription	Arrêt du projet	Approbation
29 septembre 2014	13 avril 2021	29 août 2023

#### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Prescription	Approbation	Publication
18 décembre 2024	15 décembre 2025	

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2025

Le Maire,

## SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UB	16
ZONE UE	23
ZONE UY	28
ZONE UL	33
ZONE UPv	38
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	42
ZONE 1AU et 2AU	43
ZONE 1AUL	50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
ZONE A	56
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	63
ZONE N	64
ANNEXE	70
Annexe 1 - Lexique	71

**AR Prefecture**

017-211704036-20251215-202512003DE-DE  
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SIMON-DE-BORDES  
Reçu le 16/12/2025  
5- Règlement : pièce écrite

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants et aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-SIMON-DE-BORDES**.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.11-25 ; R.111-15 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.  
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code, à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.
2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
  - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
  - les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
  - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
  - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

## **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

### **Les zones urbaines U**

<b>UA</b>	Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-bourg et au cœur des hameaux de <i>Chez Claveland</i> , <i>Chez Arnaudeaux</i> et <i>La Granchère</i> .
<b>UB</b>	Zone moyennement dense correspondant à l'extension du centre-bourg et des principaux hameaux, à vocation principale d'habitat.
<b>UE</b>	Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif (sportifs, scolaires, de services à la personne et de plein-air).
<b>UY</b>	Zone à vocation d'activités artisanales, située à <i>Chez Epron</i> .
<b>UL</b>	Zone à vocation d'activités touristiques, située au <i>Champ de l'Amour</i> et à <i>Les Brandes</i> .
<b>UPv</b>	Zone destinée à accueillir un parc photovoltaïque au sol.

### La zone à urbaniser AU

1AU	<p>La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne le secteur du Bourg (<i>Pièces des Ouches</i>), et de <i>La Montasserie</i>.</p> <p>Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble.</p> <p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
1AUL	<p>La zone 1AUL recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'accueil de structures touristiques et de loisirs. Cette zone concerne le secteur des <i>Brandes</i>.</p> <p>Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble.</p> <p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
2AU	<p>La zone 2AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne le secteur de <i>La Granchère</i>. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une évolution du PLU motivée.</p>

### La zone agricole A

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est concernée par une trame carrière.

Elle comprend deux **secteurs** :

- **Ap** : secteur agricole protégé, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue paysager ou environnemental.
- **Ay** : secteur agricole correspondant à une activité de stockage de déchets inertes soumise au régime ICPE. Ce secteur concerne le site de *Champ de Naudon*.

### La zone naturelle et forestière N

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend un **secteur** :

- **Np** : secteur naturel protégé, strictement inconstructible, correspondant soit à des secteurs sensibles du point de vue paysager ou environnemental.

**2) Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

Référence : Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

**3) Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

**4) Les éléments (article R.151-41 3°)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

## ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

## ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

Sans objet.

## ARTICLE 7 : RESEAU RTE

RTE doit posséder l'autorisation expresse pour effectuer ses travaux d'entretien, dans les dispositions générales des zones concernées.

**AR Prefecture**

017-211704036-20251215-202512003DE-DE  
Modifications au Plan Local d'Urbanisme de **SAINT-SIMON-DE-BORDES**  
Reçu le 16/12/2025  
5- Règlement : pièce écrite

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

1) L'**édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

**« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :**

*Doit être précédée d'une déclaration préalable l'**édification d'une clôture** située :*

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du III 2° de l'article L. 123-1 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2) Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

**« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :**

*Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :*

- a) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

**Les travaux, installations et aménagements** autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ....).
  - b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article R.151-41 3° ; ....).
- 3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- 4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

5) Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

**« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :**

*Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »*

**« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :**

*Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

- a) *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*
- b) *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du III 2° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

6) Article R151-21 du code de l'urbanisme

*Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

*Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.*

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

7) Articles R 151- 41-3°du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis au régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un élément protégé. La restauration des éléments de patrimoine bâties devra être respectueuse de leur aspect d'origine (teinte, volume, rythme des ouvertures et pente des toits).

**AR Prefecture**

017-211704036-20251215-202512003DE-DE  
Reçu le **16/12/2025** au Local d'Urbanisme de **SAINT-SIMON DE-BORDES**  
5- Règlement : pièce écrite

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-bourg et au cœur des hameaux de *Chez Claveland*, *Chez Arnaudeaux* et *La Granchère*.

Il est rappelé que le secteur Ua du bourg de Saint-Simon de Bordes est concerné par le périmètre de protection de l'Eglise inscrite aux monuments historiques.

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

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées :
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - aux activités de loisirs et de plein air,
  - à l'exploitation forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.
- b) Les autres affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre hormis pour les piscines.
- c) Les constructions à usage artisanal, dès lors qu'ils ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage,
- d) Les mises aux normes des constructions à usage agricole présents dans la zone sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document.

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

#### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

###### Définition :

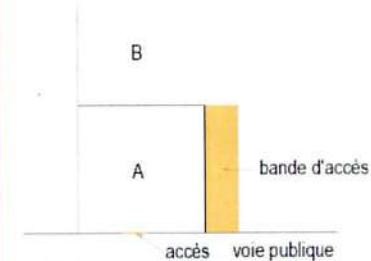
Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtrir situé(s) en retrait de l'espace public.

L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). L'altimétrie de l'accès ne doit pas être inférieure au point le plus haut de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

La longueur des bandes d'accès ne peut excéder 40 m. Elles ne sont pas ouvertes à la circulation publique. Elles présenteront une largeur d'emprise minimale de 3 mètres.

Illustration :



Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour les accès le long des routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées.

## VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et à double sens, susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 3,50 m.**

## ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

#### ■ Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

#### ■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

### ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle sauf lorsqu'aucune infrastructure n'est mobilisable et contrainte technique justifiée.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

### ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

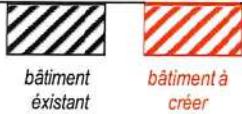
Supprimé.

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

Les constructions seront **édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques**, existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, à l'exception des cas suivants :

- dans le cas de constructions à usage d'annexes (abri de jardin, piscine...),
- lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie,
- pour s'aligner avec le nu d'une façade existante présente soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur un terrain mitoyen,

Voies et emprise publiques



- dans le cas de terrains desservis par deux voies, ces prescriptions devront être respectées par rapport à la voie publique la plus importante (en gabarit),
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès »,
- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

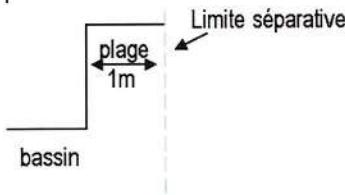
Les constructions qui font l'objet d'une démolition pourront être reconstruits en respectant la même implantation par rapport aux voies et emprises publiques qu'à l'origine.

**ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur  $R = H/2$  sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction à l'identique, extension dans le prolongement de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U. à condition de ne pas empiéter sur la marge de retrait observée par l'existant,
- pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée à l'égout du toit, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative.
- pour les piscines, dont les bassins doivent être implantés en retrait minimum de 1 mètre :



- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit**.

La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **4,50 mètres à l'égout du toit**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction initialement régulièrement édifiée et ne respectant pas les prescriptions du présent PLU,

**ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction doit respecter les principes et règles suivantes :

**PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et même encouragées.

Enfin, le présent règlement ne s'oppose pas aux projets de création architecturale contemporaine qui peuvent conduire à certaines dérogations. Pour rappel, ce type de projets doit prendre en compte les continues avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site.

## **REGLES**

Les dispositions suivantes **ne s'appliquent pas aux extensions ni aux annexes, de moins de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol**. Ces dernières devront néanmoins s'insérer au mieux dans leur environnement paysager, ne pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions et ne pas mettre en péril les qualités originnelles du bâti existant.

### **Parements extérieurs**

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

Les façades enduites des constructions adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

### **Menuiseries**

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

### **Toitures**

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme et auront alors une pente entre 28% et 33% sauf contraintes techniques justifiées.

## **CLOTURES**

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

**Les clôtures en matériaux précaires** ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscrites ainsi que **l'emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas présenter de dangerosité significative.

**Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique** en limite de laquelle elle s'implante. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surplombé par d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximum de 1 mètre,
- soit d'un mur à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein en maçonnerie enduite de ton traditionnel.
- Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection d'un mur de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. **Si ces limites sont au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :**

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée (les résineux sont à proscrire),
- Et pourront être doublées d'un grillage.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

#### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

#### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

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

Supprimé.

#### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE UB

Zone moyennement dense correspondant à l'extension du centre-bourg et des principaux hameaux, à vocation principale d'habitat.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées :
  - à l'industrie,
  - aux activités de loisirs et de plein air,
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

#### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.
- b) Les autres affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre hormis pour les piscines.
- c) Les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles ne présentent pas de contraintes olfactives ou sonores pour le voisinage.
- d) Les entrepôts dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- e) Les bureaux dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- f) Les constructions et installations à vocation agricole et forestière dès lors qu'elles ne sont pas soumises à la réglementation sur les ICPE.

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

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

##### Définition :

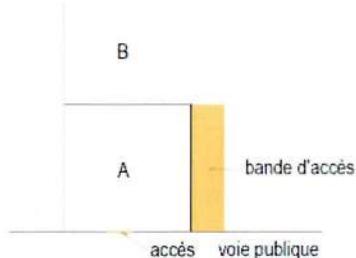
Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). L'altimétrie de l'accès ne doit pas être inférieure au point le plus haut de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

La longueur des bandes d'accès ne peut excéder 40 m. Elles ne sont pas ouvertes à la circulation publique. Elles présenteront une largeur d'emprise minimale de 3 mètres.

##### Illustration :



Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil<sup>1</sup>.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Dans le cas d'une desserte par plusieurs accès, la distance entre ceux-ci sera d'au moins 20 m.

Pour les accès le long des routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées.

#### VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Les voies privées en double sens débouchant sur une route départementale (RD) doivent présenter une largeur minimum de 5 mètres permettant le croisement de 2 véhicules. Ces croisements seront possibles à minima sur une longueur de 20 mètres comptée depuis la limite du domaine public. Les sorties en marche arrière sur la RD seront interdites. Le débouché de la voie privée devra offrir des rayons de giration suffisants pour permettre à tous véhicules de s'engager et de sortir aisément de la voie privée.

<sup>1</sup> « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

**ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

**Eaux usées autres que domestiques :**

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

## ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle sauf contraintes techniques justifiées.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

## ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

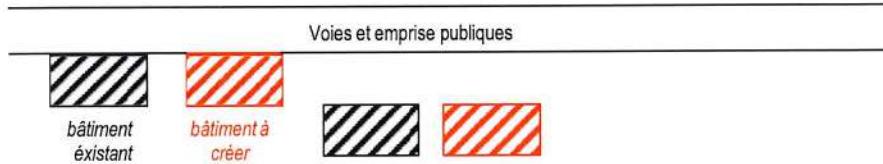
Supprimé.

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

Toute construction doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions à usage d'annexes (abri de jardin, piscine...),
- pour s'aligner avec le nu d'une façade existante présente soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur un terrain mitoyen,



- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès »,
- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

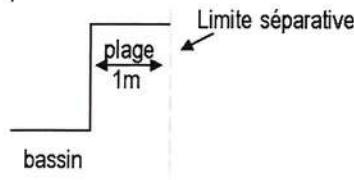
*Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.*

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur  $R = H/2$  sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction à l'identique, extension dans le prolongement de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U. à condition de ne pas empiéter sur la marge de retrait observée par l'existant,
- pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée à l'égout du toit, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative.
- pour les piscines, dont les bassins doivent être implantés en retrait minimum de 1 mètre :



- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

**Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau, antennes relais...),
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction initialement régulièrement édifiée et ne respectant pas les prescriptions du présent PLU,

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction doit respecter les principes et règles suivantes :

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et même encouragées.

Enfin, le présent règlement ne s'oppose pas aux projets de création architecturale contemporaine qui peuvent conduire à certaines dérogations. Pour rappel, ce type de projets doit prendre en compte les continues avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site.

## **REGLES**

Les dispositions suivantes **ne s'appliquent pas aux extensions ni aux annexes, de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.** Ces dernières devront néanmoins s'insérer au mieux dans leur environnement paysager, ne pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions et ne pas mettre en péril les qualités originelles du bâti existant.

### **Parements extérieurs**

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

Les façades enduites des constructions adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

### **Menuiseries**

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

### **Toitures**

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme et auront alors une pente entre 28% et 33% sauf contraintes techniques justifiées.

## **CLOTURES**

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

**Les clôtures en matériaux précaires** ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscrites ainsi que **l'emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas présenter de dangerosité significative.

**Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique** en limite de laquelle elle s'implante.

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. **Si ces limites sont au contact de terrains non bâties des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :**

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée (les résineux sont à proscrire),
- Et pourront être doublées d'un grillage.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement créé,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : 2 places par unité de bureau créée,
- **pour les constructions à usage d'artisanat** : 2 places par unité d'activité artisanale créée.
- **pour les constructions à usage de commerces** : 2 places par unité commerciale créée.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination : il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Une surface minimale représentant 30% de la surface du terrain d'assiette du projet incluse dans la zone UB doit être conservée en espace de pleine terre.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

#### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UE**

Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif (sportifs, scolaires, de services à la personne et de plein-air).

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

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'habitat,
  - à l'artisanat,
  - à une vocation hôtelière et de restauration,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

#### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- a) Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.
- b) Les autres affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

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

#### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

###### **Définition :**

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). L'altimétrie de l'accès ne doit pas être inférieure au point le plus haut de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les constructions autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

#### **Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Dans le cas d'une desserte par plusieurs accès, la distance entre ceux-ci sera d'au moins 20 m.

#### **VOIRIE**

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et à double sens, susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 3,50 m.**

### **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

##### **Eaux usées autres que domestiques :**

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

## ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle sauf contraintes techniques justifiées.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

## ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

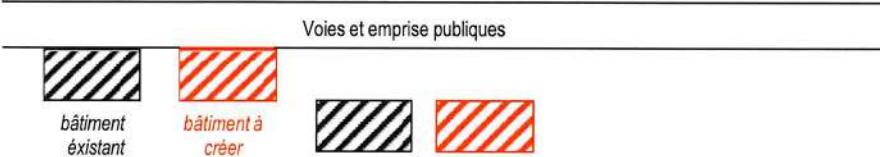
Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** ou à **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour s'aligner avec le nu d'une façade existante présente soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur un terrain mitoyen,



- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

## ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur  $R = H/2$  sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau, antennes relais...),
- dans le cas de reconstruction à l'identique, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U.,

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction doit respecter les principes et règles suivantes :

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et même encouragées.

Enfin, le présent règlement ne s'oppose pas aux projets de création architecturale contemporaine qui peuvent conduire à certaines dérogations. Pour rappel, ce type de projets doit prendre en compte les continues avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site.

### **CLOTURES**

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

**Les clôtures en matériaux précaires** ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscrites ainsi que **l'emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

**Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique en limite de laquelle elle s'implante.

**La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres.** Si ces limites sont au contact de terrains non bâties des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée (les résineux sont à proscrire),
- Et pourront être doublées d'un grillage porté par des poteaux en bois ou en fer.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

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

Supprimé.

## **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE UY

Zone à vocation d'activités artisanales, située à *Chez Epron*.

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

#### ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées :
  - à l'habitat,
  - à une vocation hôtelière et de restauration,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

#### ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.
- b) Les autres affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

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

#### ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

###### Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). L'altimétrie de l'accès ne doit pas être inférieure au point le plus haut de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

**Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Dans le cas d'une desserte par plusieurs accès, la distance entre ceux-ci sera d'au moins 20 m.

Pour les accès le long des routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées.

## VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et à double sens, susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 3,50 m.**

## ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

#### ■ Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

#### ■ Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

#### ■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

**ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle sauf contraintes techniques justifiées.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

**ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé.

**ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction à usage artisanal ou industriel doit respecter un recul minimum de **30 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- pour une construction accessoire aux activités autorisées dans la zone (bureau, gardiennage...),
- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

**ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées pour tout ou partie, en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives elle doit respecter, un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur ( $R = H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction à l'identique, aménagement ou extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

**ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîte à l'exception faite des éléments techniques ponctuelles liés et nécessaires à une activité présente dans la zone (cheminée, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction initialement régulièrement édifiée et ne respectant pas les prescriptions du présent PLU et pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau, antennes relais...),

## **ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction doit respecter les principes et règles suivantes :

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et même encouragées.

Enfin, le présent règlement ne s'oppose pas aux projets de création architecturale contemporaine qui peuvent conduire à certaines dérogations. Pour rappel, ce type de projets doit prendre en compte les continues avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site.

### **CLOTURES**

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

**Les clôtures en matériaux précaires** ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscrites ainsi que l'**emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

**La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.** Si ces limites sont au contact de terrains non bâties des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée (les résineux sont à proscrire),
- Et pourront être doublées d'un grillage

### **Zone de stockage et dépôts de matériaux**

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale.

## **ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

## **ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

## **ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UL**

Zone à vocation d'activités touristiques, située au *Champ de l'Amour* et à *Les Brandes*.

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

#### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'artisanat,
  - à une vocation d'entrepôt,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- d) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

#### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les **constructions à usage d'habitat** sont autorisées sous conditions :

- d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération.

**De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour répondre à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Enfin, les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

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

#### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

###### **Définition :**

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). L'altimétrie de l'accès ne doit pas être inférieure au point le plus haut de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

**Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Dans le cas d'une desserte par plusieurs accès, la distance entre ceux-ci sera d'au moins 20 m.

## **VOIRIE**

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et à double sens, susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 3,50 m.**

## **ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

#### **Eaux usées autres que domestiques :**

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères. Les fossés existants doivent être maintenus en l'état.

## **ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle sauf contraintes techniques justifiées.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

## **DECHETS**

Les zones de stockage de déchets devront être réalisées sur le domaine privé.

## **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé.

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à l'exception des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

## **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction à l'exception des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée :

- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+1 soit 7 mètres** à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction ne respectant pas les prescriptions du PLU.

## **ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et même encouragées.

Enfin, le présent règlement ne s'oppose pas aux projets de création architecturale contemporaine qui peuvent conduire à certaines dérogations. Pour rappel, ce type de projets doit prendre en compte les continues avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site.

### **CLOTURES**

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

**Les clôtures en matériaux précaires** ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscrites ainsi que l'**emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Si ces limites sont au contact de terrains non bâties des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée (les résineux sont à proscrire),
- Et pourront être doublées d'un grillage.

### **Zone de stockage et dépôts de matériaux**

Les zones de stockage liées aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale d'essences locales.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins 1 place de stationnement par emplacement (HLL, emplacement de tente, de camping-car, ...).

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des deux roues.

Pour les autres occupations des sols autorisées, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

## **ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

## **ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE UPv

Zone destinée à accueillir un parc photovoltaïque au sol.

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

#### ARTICLE UPv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article UPv 2 est interdite.

#### ARTICLE UPv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les panneaux photovoltaïques au sol.
- b) Les constructions ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à leur entretien, ainsi que les constructions nécessaires à la sécurité de la zone.

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

#### ARTICLE UPv 3 – ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

###### Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). L'altimétrie de l'accès ne doit pas être inférieure au point le plus haut de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

**Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Dans le cas d'une desserte par plusieurs accès, la distance entre ceux-ci sera d'au moins 20 m.

## VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et à double sens, susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 3,50 m.**

## ARTICLE UPv 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

#### Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

**ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle sauf contraintes techniques justifiées.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

**ARTICLE UPv 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé.

**ARTICLE UPv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à **3 m minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs (transformateur, château d'eau, ...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

**ARTICLE UPv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nécessaires au fonctionnement des ouvrages autorisés dans la zone peuvent être implantées en limite ou en retrait de 3 mètres minimum.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Intérêt collectif

**ARTICLE UPv 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UPv 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UPv 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UPv 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE UPv 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE UPv 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

### Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

## ARTICLE UPv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

## ARTICLE UPv 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UPv 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**AR Prefecture**

017-211704036-20251215-202512003DE-DE  
Modifications 1er Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SIMON DE-BORDES  
Reçu le 16/12/2025  
5- Règlement : pièce écrite

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## ZONE 1AU et 2AU

La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne le secteur du Bourg (*Pièces des Ouches*), de *La Granchère* et de *La Montasserie*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne le secteur de *La Granchère*. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une évolution du PLU motivée.

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

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

**Dans la zone 1AU et 2AU Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées :
  - à l'industrie,
  - aux activités de loisirs et de plein air,
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

#### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### Zone 1AU :

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

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.
- b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.
- a) Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

**Par ailleurs, concernant les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble**, pour chaque zone 1AU, une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone est autorisée.

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

- les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles ne présentent pas de contraintes olfactives ou sonores pour le voisinage,
- les entrepôts dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>,
- les bureaux dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>,
- les constructions et installations à vocation agricole et forestière dès lors qu'elles ne sont pas soumises à la réglementation sur les ICPE.

**Zone 2AU :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à minima à une modification du PLU motivée et à la capacité des réseaux.

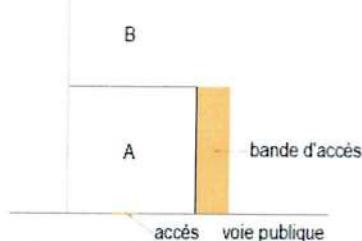
**Section 2 – Conditions de l'occupation du sol****ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE****ACCES****Définition :**

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). L'altimétrie de l'accès ne doit pas être inférieure au point le plus haut de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

La longueur des bandes d'accès ne peut excéder 40 m. Elles ne sont pas ouverte à la circulation publique. Elles présenteront une largeur d'emprise minimale de 3 mètres.

**Illustration :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil<sup>2</sup>.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Dans le cas d'une desserte par plusieurs accès, la distance entre ceux-ci sera d'au moins 20 m.

Pour les accès le long des routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées.

**VOIRIE**

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc. Les voies privées en double sens débouchant sur une route départementale (RD) auront une largeur minimum de 5 mètres permettant le croisement de 2 véhicules. Ces croisements seront possibles à minima sur une longueur de 20 mètres comptée depuis la limite du domaine public. Les sorties en marche arrière sur la RD seront interdites. Le débouché de la voie privée devra offrir des rayons de giration suffisants pour permettre à tous véhicules de s'engager et de sortir aisément de la voie privée

<sup>2</sup> « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

**ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

**Eaux usées autres que domestiques :**

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

**ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

**ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé.

**ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

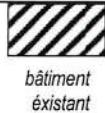
Toute construction doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions à usage d'annexes (abri de jardin, piscine...),

- pour s'aligner avec le nu d'une façade existante présente soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur un terrain mitoyen,

Voies et emprise publiques

bâtiment  
éxistantbâtiment à  
créer

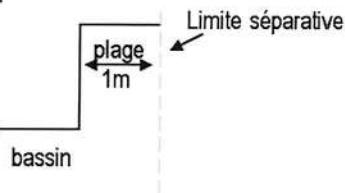
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès »,
- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

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

Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur  $R = H/2$  sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée à l'égout du toit, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative.
- pour les piscines, dont les bassins doivent être implantés en retrait minimum de 1 mètre :



- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

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

Non réglementé.

## ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit.**

La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau, antennes relais...),
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction initialement régulièrement édifiée et ne respectant pas les prescriptions du présent PLU,

## **ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction doit respecter les principes et règles suivantes :

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et même encouragées.

Enfin, le présent règlement ne s'oppose pas aux projets de création architecturale contemporaine qui peuvent conduire à certaines dérogations. Pour rappel, ce type de projets doit prendre en compte les continues avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site.

### **REGLES**

Les dispositions suivantes **ne s'appliquent pas aux extensions ni aux annexes isolées de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.** Ces dernières devront néanmoins s'insérer au mieux dans leur environnement paysager, ne pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions et ne pas mettre en péril les qualités originnelles du bâti existant.

#### **Parements extérieurs**

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

Les façades enduites des constructions adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

#### **Menuiseries**

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

#### **Toitures**

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme et auront alors une pente entre 28% et 33% sauf contraintes techniques justifiées.

## CLOTURES

**Les clôtures en matériaux précaires** ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscrites ainsi que l'**emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

**Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique** en limite de laquelle elle s'implante

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. **Si ces limites sont au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :**

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée (les résineux sont à proscrire),
- Et pourront être doublées d'un grillage.

## ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement créé,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : 2 places par unité de bureau créée,
- **pour les constructions à usage d'artisanat** : 2 places par unité d'activité artisanale créée.
- **pour les constructions à usage de commerces** : 2 places par unité commerciale créée.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

## ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

A l'échelle d'une opération d'ensemble de type lotissement et au sein des espaces communs de cette opération, une surface minimale représentant 10% de la surface du terrain d'assiette du projet doit être conservée en espaces de pleine terre.

A l'échelle de chaque opération individuelle de construction, une surface minimale représentant 20% de la surface du terrain d'assiette du projet doit être conservée en espace de pleine terre.

### Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

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

Supprimé.

#### ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## ZONE 1AUL

La zone 1AUL recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'accueil de structures touristiques et de loisirs. Cette zone concerne le secteur des Brandes.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

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

#### ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'artisanat,
  - à une vocation d'entrepôt,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- d) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.
- b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.
- c) Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Par ailleurs, concernant les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble, une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone est autorisée.

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

- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous conditions :
  - d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,
  - que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération.
- De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour répondre à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

### ARTICLE 1AUL 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

##### Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). L'altimétrie de l'accès ne doit pas être inférieure au point le plus haut de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Pour les accès le long des routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées.

##### Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Dans le cas d'une desserte par plusieurs accès, la distance entre ceux-ci sera d'au moins 20 m.

#### VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et à double sens, susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 3,50 m.**

### ARTICLE 1AUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

**Eaux usées autres que domestiques :**

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères. Les fossés existants doivent être maintenus en l'état.

**ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle sauf contraintes techniques justifiées.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

**DECHETS**

Les zones de stockage de déchets devront être réalisées sur le domaine privé.

**ARTICLE 1AUL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé.

**ARTICLE 1AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à l'exception des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

## **ARTICLE 1AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle à l'exception des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée :

- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau, antennes relais...),
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction initialement régulièrement édifiée et ne respectant pas les prescriptions du PLU.

## **ARTICLE 1AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et même encouragées.

Enfin, le présent règlement ne s'oppose pas aux projets de création architecturale contemporaine qui peuvent conduire à certaines dérogations. Pour rappel, ce type de projets doit prendre en compte les continualles avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site.

### **CLOTURES**

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

**Les clôtures en matériaux précaires** ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscrites ainsi que l'**emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

**La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.** Si ces limites sont au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée (les résineux sont à proscrire),
- Et pourront être doublées d'un grillage.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

#### **Zone de stockage et dépôts de matériaux**

Les zones de stockage liées aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale d'essences locales.

#### **ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins **1 place de stationnement par emplacement** (HLL, emplacement de tente, de camping-car, ...).

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des deux roues.

Pour les autres occupations des sols autorisées, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE 1AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

#### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **ARTICLE 1AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

#### **ARTICLE 1AUL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**AR Prefecture**

017-211704036-20251215-202512003DE-DE  
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SIMON DE-BORDES  
Reçu le 16/12/2025  
5- Règlement : pièce écrite

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est concernée par une trame carrière.

Elle comprend deux **secteurs** :

- **Ap** : secteur agricole protégé, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue paysager ou environnemental.
- **Ay** : secteur agricole correspondant à une activité de stockage de déchets inertes soumise au régime ICPE. Ce secteur concerne le site de *Champ de Naudon*.

### Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En secteur Ap**, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

**En secteur Ay**, toute construction ou installation est interdite à l’exception de celles évoquées à l’article A2.

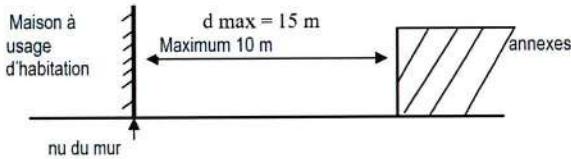
**En dehors des secteurs Ap et Ay, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées :
  - l’industrie,
  - à la fonction d’entrepôt,
  - à l’artisanat,
  - au commerce,
  - à la fonction de bureau,
  - aux activités de loisirs et de plein air,
  - à l’hôtellerie,
- b) L’installation de caravanes isolées à usage d’habitation.
- c) Les dépôts de véhicules hors d’usage.
- d) L’ouverture et l’exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**En dehors du secteur Ap et du secteur Ay, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les **constructions liées et nécessaires à l’exploitation agricole**, y compris les constructions à usage d’habitat, les serres de production agricole et les installations liées à cette activité.
- b) Dès lors que cela ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site, les extensions des constructions d’habitation existantes, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> représentant au maximum 30% de la surface de plancher existante au moment de l’entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois.
- c) Dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les annexes aux constructions à usage d’habitation existantes sous condition d’une implantation à proximité immédiate de l’habitation, ces annexes devant avoir un usage local accessoire de l’habitation de par leur fonctionnement : la distance maximale entre le nu des murs est de 15 m :



- d) Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- e) La reconstruction de constructions régulièrement édifiées, dans leur volume initial et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages également, pour répondre à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- h) Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

**Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (article L.151-11-2<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier et de commerce dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface dédiée est autorisé.

**Dans le secteur concerné par la trame carrière, sont uniquement autorisées :**

- a) l'exploitation de carrières et mines à ciel ouvert,
- b) les installations d'extraction et de traitement des matériaux et locaux techniques y afférents,
- c) l'implantation de panneaux photovoltaïque au sol, dès lors que la remise en état du site prévue sur l'arrêté a été exécutée,
- d) les clôtures.

**En secteur Ay, sont uniquement autorisées :**

- a) les exhaussements et affouillements de sols,
- b) l'implantation de panneaux photovoltaïques et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement,
- c) les clôtures,
- d) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages également, pour répondre à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

##### Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Pour les accès le long des routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées.

**Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération**

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

**VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées domestiques :**

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

**Eaux usées autres que domestiques :**

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des constructions d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

**ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle sauf contraintes techniques justifiées.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

**ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé.

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

Toute construction doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas de constructions à usage d'annexes (abri de jardin, piscine...),
- pour s'aligner avec le nu d'une façade existante présente soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur un terrain mitoyen,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction initialement régulièrement édifiée et ne respectant pas les prescriptions du présent PLU,
- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

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

**Pour les constructions à usage agricole**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **5 mètres**.

**Pour les autres constructions**, elles peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur  $R = H/2$  sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction à l'identique, aménagement ou extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée à l'égout du toit, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative.
- pour les piscines, dont les bassins doivent être implantés en retrait minimum de 1 mètre ;
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 80 m<sup>2</sup> (en une ou plusieurs fois).

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants est limitée à 80m<sup>2</sup> (en une ou plusieurs fois).

Non réglementé dans les autres cas.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit**.

La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **4,50 mètres à l'égout du toit**.

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation, la hauteur existante pourra être conservée.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder **R+2, 9 mètres**.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la construction principale.

La hauteur n'est pas réglementée :

- pour les constructions à vocation agricole sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs Ay compris et pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour répondre à des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction initialement régulièrement édifiée et ne respectant pas les prescriptions du présent PLU,

**Cet article ne s'applique pas au secteur Ay.**

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

### PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et même encouragées.

Enfin, le présent règlement ne s'oppose pas aux projets de création architecturale contemporaine qui peuvent conduire à certaines dérogations. Pour rappel, ce type de projets doit prendre en compte les continues avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site.

### A - Pour les constructions à usage d'habitation

Toute construction doit respecter les principes et règles suivantes :

#### REGLES

Les dispositions suivantes **ne s'appliquent pas aux extensions ni aux annexes isolées de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**. Ces dernières devront néanmoins s'insérer au mieux dans leur environnement paysager, ne pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions et ne pas mettre en péril les qualités originelles du bâti existant.

#### Parements extérieurs

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

Les façades enduites des constructions adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

#### Menuiseries

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

#### Toitures

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme et auront alors une pente entre 28% et 33% sauf contraintes techniques justifiées.

#### CLOTURES

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

**Les clôtures en matériaux précaires** ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscribes ainsi que l'**emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

**Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique en limite de laquelle elle s'implante.**

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. **Si ces limites sont au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :**

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée (les résineux sont à proscrire),
- Et pourront être doublées d'un grillage.

### **B - Pour les autres constructions**

Un effort doit être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles (choix du site, implantation, volumétrie, couleur, plantations).

### **C - Equipements techniques privés**

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**AR Prefecture**

017-211704036-20251215-202512003DE-DE  
Reçu le 16/12/2025 au Local d'avis de SAINT-SIMON-DE-BORDES  
5- Règlement : pièce écrite

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## ZONE N

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâties insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend un **secteur** :

- **Np** : secteur naturel protégé, strictement inconstructible, correspondant soit à des secteurs sensibles du point de vue paysager ou environnemental.

### Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En secteur Np**, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

**En dehors du secteur Np, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

a) Les constructions nouvelles destinées :

- à l’habitat,
- à l’industrie,
- à la fonction d’entrepôt,
- à l’artisanat,
- au commerce,
- à la fonction de bureau,
- à l’hôtellerie,

b) La création de terrains de camping,

c) L’installation de caravanes isolées à usage d’habitation,

d) Les dépôts de véhicules hors d’usage,

e) L’ouverture et l’exploitation de carrières ou de gravières,

f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),

g) Les résidences mobiles de loisirs,

h) Les Habitations Légères de Loisirs (HLL),

i) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

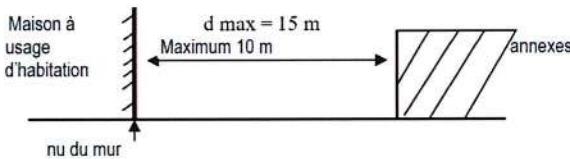
#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**En dehors du secteur Np, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) **Les abris ou serres nécessaires à l’exploitation agricole**, à condition d’être liée à une exploitation existante dans la zone et dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- b) Dès lors que cela ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site **les extensions de bâtiments d’habitation existants**, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plus que la surface de plancher existante au moment de l’entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois.

c) Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes** sous conditions, exception faite des piscines :

- a. d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement : la distance maximale entre le nu des murs est de 15 m :



- b. de ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocité.

- c) Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- e) **La reconstruction à l'identique de constructions régulièrement édifiées** et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- f) **Les locaux techniques** nécessaires à l'exploitation forestière.
- g) **Les clôtures** nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- h) Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

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

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour les accès le long des routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

## ASSAINISSEMENT

### ■ Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes.

Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi, le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

### ■ Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des constructions d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

## ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle sauf contraintes techniques justifiées.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

## ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

Toute construction doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas de constructions à usage d'annexes (abri de jardin, piscine...),
- pour s'aligner avec le nu d'une façade existante présente soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur un terrain mitoyen,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction initialement régulièrement édifiée et ne respectant pas les prescriptions du présent PLU,
- lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques,
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Pour les constructions à usage agricole**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **5 mètres**.

**Pour les autres constructions**, elles peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur  $R = H/2$  sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction à l'identique, aménagement ou extension de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée à l'égout du toit, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative.
- pour les piscines, dont les bassins doivent être implantés en retrait minimum de 1 mètre :
- pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...),

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 80 m<sup>2</sup> (en une ou plusieurs fois).

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants est limitée à 80m<sup>2</sup> (en une ou plusieurs fois).

Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit**.

La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **4,50 mètres à l'égout du toit**.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation, la hauteur existante pourra être conservée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction initialement régulièrement édifiée et ne respectant pas les prescriptions du présent PLU,

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

### PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et même encouragées.

Enfin, le présent règlement ne s'oppose pas aux projets de création architecturale contemporaine qui peuvent conduire à certaines dérogations. Pour rappel, ce type de projets doit prendre en compte les continues avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site.

### A - Pour les constructions à usage d'habitation

#### REGLES

Les dispositions suivantes **ne s'appliquent pas aux extensions ni aux annexes isolées de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**. Ces dernières devront néanmoins s'insérer au mieux dans leur environnement paysager, ne pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions et ne pas mettre en péril les qualités originelles du bâti existant.

#### Parements extérieurs

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes de plus de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

#### Menuiseries

Les couleurs de tonalités locales sont privilégiées et les couleurs incongrues sont prohibées.

#### Toitures

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Les couvertures auront alors une pente entre 28% et 33% sauf contraintes techniques justifiées.

#### CLOTURES

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

**Les clôtures en matériaux précaires** ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscrites ainsi que l'**emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

**Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique en limite de laquelle elle s'implante.**

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. **Si ces limites sont au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :**

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée (les résineux sont à proscrire),
- Et pourront être doublées d'un grillage.

### **B - Pour les autres constructions**

Non réglementé.

### **C - Equipements techniques privés**

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

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

Supprimé.

### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**AR Prefecture**

017-211704036-20251215-202512003DE-DE  
Modifications à la Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SIMON-DE-BORDES  
Reçu le 16/12/2025  
5- Règlement : pièce écrite

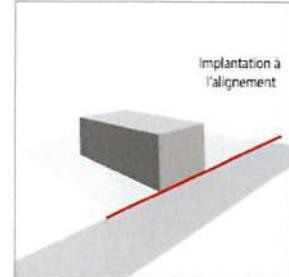
**ANNEXE**

## Annexe 1 - Lexique

**Abords** : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

**Accès** : Correspond à l'espace de la parcelle donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

**Alignement** : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public (voie ou emprise publiques). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).



**Annexe** : Une annexe est une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, à laquelle elle apporte un complément fonctionnel. Elle peut être non contiguë à la construction principale mais doit alors être implantée selon un éloignement restreint afin de marquer un lien d'usage. Elle peut aussi être accolée à la construction principale mais sans disposer d'accès direct avec elle ou seulement reliée par un élément non constitutif de surface de plancher tel qu'un auvent ou un porche.

**Architecture contemporaine et bioclimatique** : La création architecturale contemporaine doit prendre en compte les continues avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site. On l'oppose traditionnellement à l'habitat dit « néo-régionaliste » et à l'habitat pavillonnaire qui correspond davantage à un habitat standardisé.

**Architecture typique d'autres régions** : Cette expression se réfère à des styles architecturaux typiques des régions françaises comme le chalet vosgien, l'airial landais, la maison bretonne en chaume et granit... qui recourent à des matériaux, présentent des formes et des couleurs très caractéristiques sans rapport avec l'environnement local charentais.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Bardage** : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

**Camping (HLL, camping-car, caravanes)** : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Changement d'affectation** : Un changement d'affectation va porter sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée. Ex : le garage d'une maison individuelle transformé en chambre à coucher ou les combles aménagés dans un grenier.

**Changement de destination** : Un changement de destination est constitué lorsque l'ensemble ou une partie importante du bâtiment change de destination définie par rapport aux différentes catégories énumérées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

**Chaussée** : partie(s) de la route normalement utilisée(s) pour la circulation des véhicules. Article R110-2 du code de la route.

**Clôture** : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

**Construction** : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol. A noter, les installations techniques de petites

dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures ne sont pas des constructions.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut donc être considérée comme une construction existante et seule une construction autorisée est considérée existante.

**Construction principale** : Construction de dimensions supérieures aux autres constructions sur une même unité foncière et ayant la fonction principale.

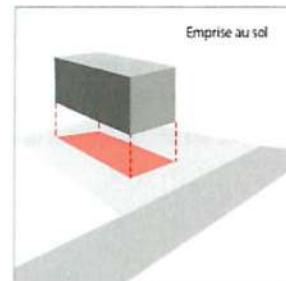
**Couleur incongrue** : Il s'agit d'une couleur qui n'est pas adaptée au contexte, ne correspond pas à son environnement et qui est sans aucun rapport avec les couleurs existantes localement ou traditionnelles.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

**Eaux usées** : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est de type séparatif.

**Egout de toiture** : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



**Emprises publiques** : Tout espace extérieur ouvert au public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,..

**Enduit** : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

**Energies renouvelables** : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

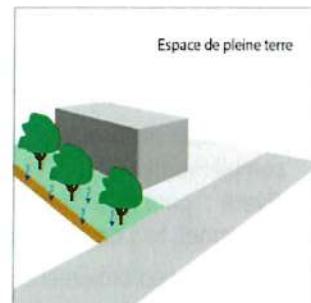
**Équipements techniques** : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, de silos...

**Espaces libres** : C'est la surface restante de la parcelle, c'est-à-dire la surface non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que les voies et les accès.

**Espace de pleine terre** : Un espace est dit de « pleine-terre » lorsqu'il est végétalisé et non minéralisé. Il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

**Au niveau du sol** : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations à minima arbustives. Les aires de stationnement dont « l'ever green », quelque soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès, les voies, les terrasses (même en bois ajouré), les piscines sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations, assainissement non collectif...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.



**Extension :** C'est un ajout à une construction existante. Une extension est un aménagement attenant au bâtiment principal et présentant des dimensions inférieures à ce dernier. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle communique ainsi avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

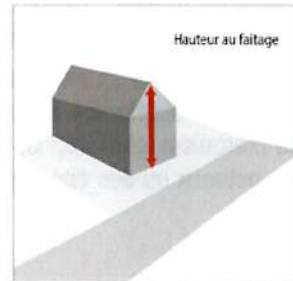
**Façade :** Face verticale en élévation d'un bâtiment. Pour réglementer l'implantation des constructions, le règlement peut se référer à la notion « au nu du mur de façade », c'est-à-dire qu'il ne prend pas en compte les éléments d'architecture en façade (ornements, auvents...).

**Faîte** : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

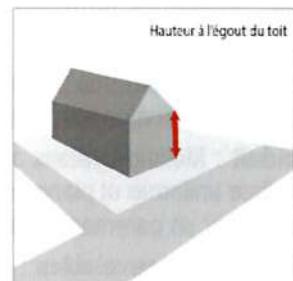
**Habitation légère de loisirs (HLL) :** Elle correspond à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (y compris yourte, roulotte sans moyen de déplacement, cabane, cabane dans les arbres).

**Hauteur** : Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (sauf dérogation). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur de faîte correspond à la hauteur totale ou absolue d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîte de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



La hauteur à l'égout du toit quant à elle, correspond à la différence entre le point le plus bas de la construction et la limite ou ligne basse du pan de couverture ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade.

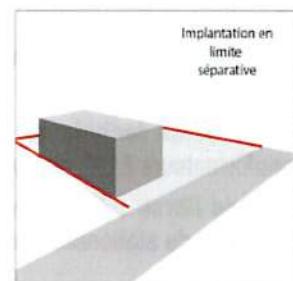


**Impasse** : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

**Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

On peut distinguer :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.



**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Local technique** : Le local technique est l'endroit où est hébergé l'équipement de filtration de la piscine (pompe, filtre, transformateur, tableau électrique, collecteurs), afin de l'abriter du climat et de la pollution.

**Logement de fonction :** Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations. Le logement de fonction appartient à la même destination ou sous-destination que la construction principale.

**Lotissement / opération groupée :** Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

**Niveau :** Étages constituant un ensemble construit, y compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage. Un niveau est en principe compté pour 3 mètres.

**Opération d'aménagement d'ensemble :** Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements communs pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

**Parcelle adjacente :** Il s'agit d'une parcelle immédiatement voisine, limitrophe ou attenante.

**Performances énergétiques :** La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de la construction, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables (le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien) octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

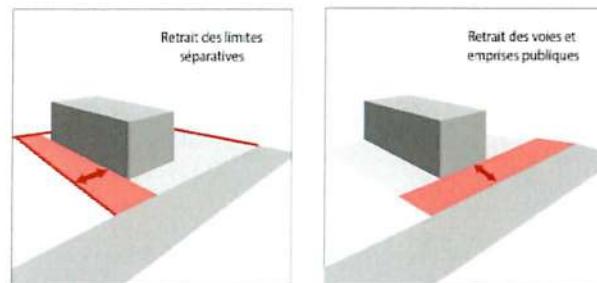
**Réhabilitation :** Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage. C'est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti tout en y installant des éléments de confort contemporain.

**Rénovation :** Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à tout détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir.

**Résidence mobile de loisir (RML) :** Il s'agit de véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, à un usage de loisir. Ces habitacles conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction.

**Restauration :** Il s'agit de la remise en état du bâti dans son état ancien, ou tout au moins suffisamment historique, en respectant les logiques de construction.

**Retrait :** Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) ou de l'alignement. Il se mesure horizontalement à la limite du mur de façade.



**Rez-de-Chaussée :** Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

**Ruine :** Selon la jurisprudence, une construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations est considérée comme une ruine ou encore dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine... La reconstruction d'un bâtiment en ruine s'apparente à une construction nouvelle.

**Servitudes :** En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

■ d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,

■ d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

**Sol ou terrain naturel** : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

**Surfaces non imperméabilisées** : Elles appartiennent aux espaces dits « éco-aménageables » c'est-à-dire aux espaces dédiés à la nature en ville et qui peuvent participer au traitement des eaux pluviales. Elles se définissent par opposition aux surfaces imperméables c'est-à-dire au bitume, pavage avec structure d'étanchéité...

**Terrain ou unité foncière** : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

**Terrain d'assiette** : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques, les voies et les autres unités foncières contiguës.

**Toiture terrasse** : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

**Unité foncière** : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie / Voirie de circulation** : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route. Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

**Voie publique** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. S'entend aussi d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas réservé aux seuls habitants et visiteurs.