

**VERDI**

**DECLARATION DE PROJET EN PORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DES PLU DES COMMUNES DE  
MONTPON-MENESTEROL ET SAINT-MARTIAL-  
D'ARTENSET (24)**

**PROJET DE PARC AGRI-VOLTAÏQUE DE LA CONTIE**

**REGLEMENT ECRIT : DISPOSITIONS GENERALES ET  
PARTICULIERES DE LA ZONE N  
COMMUNE DE MONTPON-MENESTEROL**



Verdi Conseil Midi Atlantique

Siège social : Bâtiment B - 13, rue Archimède CS 80083 -  
33693 Mérignac Cedex Tél. 05.56.00.12.81  
conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 300 000€ •

SIRET 443 422 605 00024 RCS BORDEAUX • APE 7112B •  
TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605



# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Montpon-Ménéstérol.

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

1 - Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- Les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier du PLU).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

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

### Les zones urbaines (U).

|           |   |
|-----------|---|
| <b>UA</b> | Zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services correspondant au bourg centre. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.<br>Cette zone s'étend sur le centre ancien de Montpon-Ménéstérol.  |
| <b>UB</b> | Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant à l'extension du bourg. Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu urbain moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services.<br>Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Dans cette zone la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.<br>Cette zone comprend deux secteurs spécifiques : <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>UB1</b> : couronne dense située en périphérie immédiate du cœur de bourg implanté à l'alignement.</li><li>- <b>UBgv</b> : secteur dédié à l'aire de moyen séjour pour les gens du voyage.</li><li>- <b>UBmc</b> : secteur dédié à l'implantation d'une maison de culte. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.</li></ul> |

|           |  |
|-----------|--|
| <b>UC</b> | <p>Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant aux hameaux en rupture avec le bourg.</p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services.</p> <p>Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.</p>   |
| <b>UL</b> | <p>Zone englobant des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage touristique, sportif et de loisirs.</p> <p>Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.</p>   |
| <b>UY</b> | <p>Zone englobant des terrains équipés ou à équiper destinées aux implantations de constructions et installations à usage commercial, de services, artisanal ou industriel. Cette zone comporte cinq secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UY-a</b> : secteur d'activités économiques, en assainissement autonome.</li> <li>- <b>UY1-a</b> : secteur d'activités commerciales et de services uniquement, en assainissement autonome.</li> <li>- <b>UY-c</b> : secteur d'activités économiques, en assainissement collectif.</li> <li>- <b>UY1-c</b> : secteur d'activités commerciales et de services uniquement, en assainissement collectif.</li> <li>- <b>UYstep</b> : réservée à la station d'épuration. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.</li> </ul> |

#### Les zones à urbaniser (AU).

|             |   |
|-------------|---|
| <b>1AU</b>  | <p>Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.</p> <p>Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagements et le règlement. Cette zone comprend deux secteurs correspondant à des prescriptions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1AU-c</b> : secteur en assainissement collectif,</li> <li>- <b>1AU-a</b> : secteur en assainissement autonome. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.</li> </ul> |
| <b>1AUy</b> | <p>Zone à urbaniser à court terme à usage d'activités économiques (ouverte selon les modalités du PADD et des orientations particulières d'aménagement).</p>  |
| <b>2AU</b>  | <p>Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouvert à l'urbanisation. Toutefois, les voies publiques et / ou les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.</p>  |

#### La zone agricole (A).

Cette zone 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 le PPRI de l'Isle.

#### La zone naturelle et forestière (N).

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, 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.

Cette zone comprend **cinq six** secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

**NL** : secteur réservé aux activités à vocation touristique, de loisirs et sportive.

**Nh** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.

**Np** : secteur de protection environnementale lié à la qualité des milieux naturels (natura 2000).

**Nca** : secteur réservé aux activités à vocation de carrières.

**Nia** : secteur inondable en cas d'orage ou de fortes pluies. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.

**Npv** : secteur destiné à la production d'énergie photovoltaïque.

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

- 3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les éléments remarquables de paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R.442-1 à R.442-3 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordée 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. Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

#### **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 SUBMERSIBLE REGLEMENTEE.**

Il existe un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) applicable sur la commune de Montpon-Ménéstérol, lié à la rivière Isle.

Sans objet.

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

### **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N : ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES**

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, 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.

**Cette zone comprend cinq six secteurs correspondant à des prescriptions particulières :**

- NL : Secteur réservé aux activités à vocation touristique, de loisirs et sportive.
- Nh : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- Np : Secteur de protection environnementale lié à la qualité des milieux naturels (zone Natura 2000).
- Nca : Secteur réservé aux activités à vocation de carrières.
- Nia : Secteur inondable en cas d'orage ou de fortes pluies.
- **Npv : Secteur destiné à la production d'énergie photovoltaïque.**

***Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.***

#### RAPPELS

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R421-13, R421-17 et R421-23 à R421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L421-3 du code de l'urbanisme. 4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

#### **II- Elément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°**

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L421 -3 du code de l'urbanisme.

*N.B. Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le règlement de la zone N correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.*

**III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article N 2.

Dans toute la zone N et ses secteurs, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

En secteur Np, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants sont interdites. En secteur Nia, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

**Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- c) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- d) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont destinés :
  - Aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - A satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.
- h) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2° sans changement de destination.

**En secteur NL** sont autorisés uniquement :

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux activités sportives, de loisirs et touristique, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- Les constructions et installations correspondant aux usages cités au premier alinéa ci-dessus,
- Les terrains de campings et le stationnement de caravanes.

**En secteur Nh**, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme, à condition :

- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- Qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

**En secteur Np** sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

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

Dès qu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- L'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
- L'extension des carrières et mine à ciel ouvert existantes,
- La poursuite de l'exploitation des carrières et mines à ciel ouvert existantes à l'échéance de leur autorisation,
- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'express condition qu'elles soient démontables.

En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI.

En secteur Npv, sont autorisées uniquement les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au développement et au fonctionnement des énergies renouvelables solaires (notamment les postes de transformation, les panneaux solaires, les câbles, le poste de livraison, etc.).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En secteur N

#### 1 - Accès :

##### a) Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privées, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du 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.

##### b) 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. Toute création ou modification d'accès doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Unité d'Aménagement de Mussidan par la demande d'une permission de voirie.

#### 2-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 permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : la chaussée devra être carrossable sur une largeur au moins égale à 3 mètres.

En secteur Npv : non réglementé.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] »

#### 1 - 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. Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

## **2 - Assainissement :**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **3 - Autres réseaux :**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans les conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**En secteur Npv, les réseaux d'électricité et de téléphone seront à la charge du pétitionnaire. La hauteur maximale des câbles ne dépassera pas la hauteur des tables.**

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- Lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres dudit alignement.
- L'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de ladite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liées à la nature de la construction.

**En secteur Npv : non réglementé.**

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2 c) lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 c) à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

**En secteur Nh uniquement, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.**

**En secteur Npv : non réglementé.**

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres. Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

**En secteur Npv : non réglementé.**

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

### **2 - Régie :**

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU). L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m<sup>2</sup>.

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m<sup>2</sup>, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article N 8).

Non réglementée dans les autres cas.

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

### **1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation (en zone Nh uniquement)**

#### **a) Définition :**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur le plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **b) Régie :**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

### **2- Extension des bâtiments d'habitation existantes :**

La hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère.

### **3 —Annexes des bâtiments d'habitation existants :**

La hauteur doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère. La hauteur au faîtage des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative. Elles devront être édifiées sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

### Dans le secteur Nh,

- > Adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- > Respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

### Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%. -tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture. Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées. La réalisation de toits terrasses est autorisée.

**Bâtiments annexes** tels que garages, abris, remises :

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### Clôture :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 1.80 mètres, soit par des haies vives dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.00 mètres, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas 1.00 mètre surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1.80m.

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

**En secteur Npv : non réglementé.**

## ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**En secteur Npv : non réglementé.**

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION - ESPACES BOISES CLASSES

### 1 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour quatre places.

Des rideaux de végétations doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

**2 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5III 2° du code de l'urbanisme.**

Dans les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abat-tages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 du code de l'urbanisme.

**En secteur Npv :**

- La préservation des haies et couverts arborés et arbustifs existants ;
- La hauteur de la haie sera suffisante pour assurer un masque visuel.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.