

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE**  
**COMMUNE DE RIVES DE L'YON**

Commune déléguée de  
**Saint-Florent-des-Bois**

Plan Local d'Urbanisme

**Révision allégée n°3**  
**Modification n°2**

Pièce n°3a : Règles écrites

<b>PLU</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Élaboration du POS			Le 15/05/1975
Révision n°1			Le 13/01/1986
Révision n°2			Le 05/09/1994
Révision n°3 – Élaboration du PLU	Le 28/01/2008	Le 26/02/2009	Le 15/10/2009
Révision simplifiée n°1 et 2	Le 03/03/2011		Le 26/05/2011
Modification n°1	Le 03/03/2011		Le 26/05/2011
Mise en compatibilité par Déclaration de projet	Le 28/04/2016		Le 12/07/2017
Révision allégée n°3	Le 13/02/2018	Le 04/07/2018	Le 17/12/2018
Modification n°2		Le 04/04/2018	Le 17/12/2018

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du 17 décembre 2018

Le Maire



26 rue J.Y. Cousteau  
BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél.0251372730  
contact@geouest.fr



# **SOMMAIRE**

<i>TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES</i>	<u>2</u>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<u>9</u>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	<u>26</u>
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</i>	<u>47</u>
<i>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</i>	<u>54</u>
 <i>ANNEXE N° 1 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES AU SECTEUR IDENTIFIE AU TITRE DU L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME</i>	 <u>67</u>

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Florent des Bois située dans le Département de la Vendée.

## **2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 11115 et R 111-21.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

**b. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.** Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R.123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123.9 sont les suivantes :

#### **1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"**

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"**

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **3 - Les zones agricoles dites "Zones A"**

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

#### **4 - Les zones naturelles et forestières dites "Zones N"**

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Conformément au R.123-8 du Code de l'Urbanisme, en dehors des périmètres définis au paragraphe précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ces secteurs sont définis au travers de zone Nh dont les caractéristiques respectent les dispositions du R.123-8.

#### **4 - EMBLEMES RÉSERVÉS**

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur les documents graphiques).

#### **5 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

#### **6 - RECONSTRUCTIONS EN CAS DE BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI**

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes: elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits démolis depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique peut être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.

- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

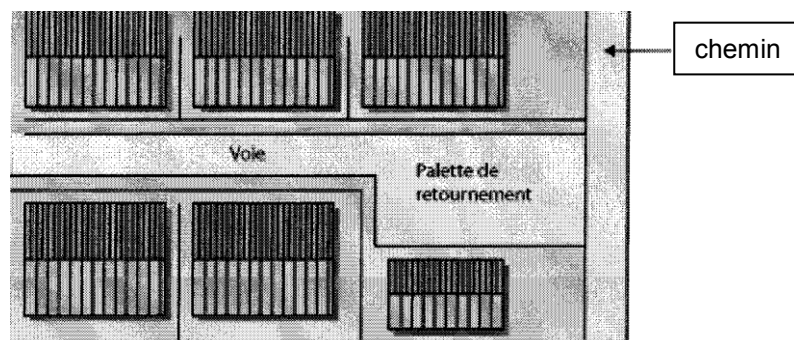
## 7 - DÉFINITIONS

### Voies et emprises publiques

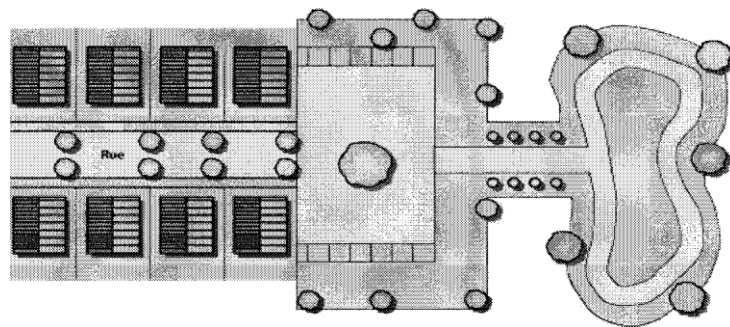
Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

**Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.**



Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



### Dépendances

Construction **détachée** de la construction principale ne comportant pas de pièce d'habitation (abri de jardin, garage, remise...).

## 8 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (articles 6 et 7), de coefficient d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10), d'aspect extérieur (article 11), de stationnement (article 12) et de coefficient d'occupation des sols (article 14) pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des services publics.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics sont de fait autorisés sur l'ensemble du territoire (articles 1 et 2).

## 9 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »* (Art. L.531-14 à 16 du Code du Patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

**Direction Régionale des Affaires Culturelles**  
**Direction des Antiquités Historiques**  
**1 rue Stanislas Baudry**  
**44035 NANTES cedex 01**

Hors les entités archéologiques et zones arrêtées, le Préfet de Région (service régionale de l'archéologie) doit être saisi systématiquement au titre de l'article 1 (alinéa 2 à 6) du décret n°2004- 490, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du Code de l'Environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L.621- 9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine.

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 522-1 à 6 du Code du Patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

## 10 - ESPACES BOISÉS / PAYSAGE

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).



Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

L'entretien et l'élagage des haies sont bien évidemment autorisés.

## **11 - ZONE INONDABLE**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que zone inondable, toute construction et installation, exhaussement, affouillement y compris le drainage sont interdits.

La reconstruction de bâtiments dans ce secteur ayant subi un sinistre dû à une inondation n'est pas autorisée.

## **12 - RAPPEL DE PROCÉDURES**

1. l'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et sont notamment soumis à déclaration préalable :
  - Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
  - Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP
  - Dans la commune ou partie de la commune si elle le décide par délibération du Conseil Municipal (R421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421- 26 à 29 du Code de l'Urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-7 et dans les secteurs de la commune identifié par délibération du Conseil Municipal s'il le décide.
3. le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'Urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.
4. en application des dispositions de l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme, certains travaux sont exemptés du permis de construire, mais sont soumis à une procédure de déclaration préalable, c'est notamment le cas des piscines non couvertes.
5. dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

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

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent différents secteurs :

- Les **zones U** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat comprenant un sous-secteur Uh identifiant la zone urbaine du Pied Doré
- Les **zones U'** à vocation d'équipement d'intérêt collectif public ou privé
- Les **zones Ue** à vocation principale d'activités économiques.

# **Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U**

## **Caractère de la zone U**

La zone U correspond aux principaux secteurs d'habitat comprenant la trame urbaine ancienne de la commune et les extensions. Elle a un caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.

## **ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat et notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément aux articles R.111-\*37 à 40 du Code de l'Urbanisme,
- d) le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme,
- e) les garages collectifs de caravanes,
- f) l'implantation de nouveaux bâtiments à usage agricole.

## **ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- a) Les constructions, extensions, changements d'affectation à usage d'habitation, d'équipement collectif, et de manière générale d'activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- b) Les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
  - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances envers le voisinage (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
- d) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I,

- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- f) les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA,...) sont autorisés pour les bâtiments ou activités agricoles déjà en place,
- g) Les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géo thermie - Aérothermie...),
- h) Les extensions de locaux d'activités existants sous réserve de ne pas apporter de nuisances supplémentaires.

### **ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

En secteur Uh, les accès individuels sur la RD 36 sont interdits. Sur l'ensemble des zones U, l'accès aux routes départementales est soumis à l'avis du Conseil général.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

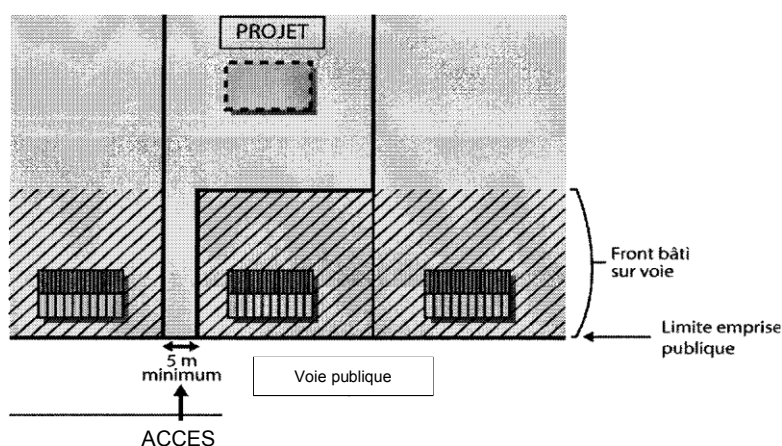
Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès à une parcelle située en second rideau (ou troisième, ...) par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

*Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.*



## **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

## **3 - Allées piétonnes**

Une largeur minimale de 2.00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé...).

## **ARTICLE U4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **3 - Électricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

#### **ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en cohérence avec le bâti existant implanté sur les parcelles limitrophes, ou dans le cadre défini par les opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...).

En secteur U, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau. L'extension de bâtiment existant ne respectant pas cette règle est autorisée sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante.

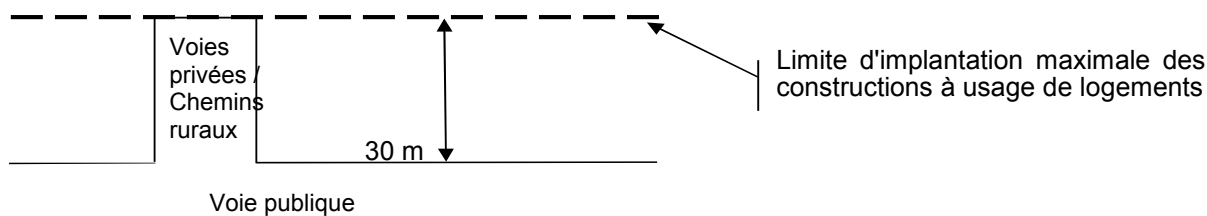
En secteur Uh, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et de 15 m des berges des cours d'eau.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Cas particulier du secteur Uh :**

Dans les secteurs Uh, les constructions à usage de logement ne pourront pas être implantées à plus de 30 m de la limite des voies et emprises appartenant au domaine public.

Dans ce cadre, il ne peut être fait référence à une voie relevant du domaine privé (donc y compris les chemins ruraux) pour l'application de cette règle comme indiquée sur le schéma ci-après :



Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les autres constructions autorisées par le présent règlement dès lors qu'il ne s'agit pas de logement : annexes, piscines, abris de jardins,...
- Pour les projets d'aménagement d'ensemble comprenant un minimum de 5 lots.

Sont par ailleurs autorisées au-delà de cette marge, les extensions de logements existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU et ne respectant pas cette règle.

### **ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

### **ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale est définie comme suit :

- En secteur U : non définie,
- En secteur Uh : l'emprise au sol est limitée à 20% pour les terrains libres ou issus de divisions foncières après la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture. Pour les dépendances tels que garages, ateliers...La hauteur maximale absolue est de 4,00 m.

Pour les bâtiments construits en limite de propriété, la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans les limites des hauteurs existantes.

### **2 - Autres constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres bâtiments autorisés dans le secteur sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

## **ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les dépendances des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles du bâti existant.

### **Réhabilitation du bâti pierre :**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques,
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue,
- L'extension de ces bâtiments est autorisée. Elle peut être de conception traditionnelle ou moderne mais doit s'intégrer parfaitement avec l'architecture du bâtiment d'origine et l'environnement bâti et paysager.

### **Les clôtures :**

*Hauteur* : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

*Composition* : La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.



De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de bardage en tôle,
- Les murs en parpaings non enduits.

## **ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

### **1 - Dispositions générales**

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

Une place de stationnement correspond à une place en garage collectif ou non ou une aire extérieure. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **2 - Normes de stationnement**

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement
- b) pour les transformations, rénovations, extensions et changements d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

### **3 - Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface minimale d'environ 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces verts et l'aménagement des espaces libres et collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

## **ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones UL"**

### **Caractère de la zone**

La zone UL est destinée à accueillir des équipements d'intérêt public ou collectif, (équipements sportifs, de loisirs, médicaux, socio-éducatifs, culturels...) ainsi que les équipements à vocation touristique.

Elle comprend **un sous-secteur UL1** destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- b) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et industriels
- c) les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation.

### **ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les constructions et installations d'équipement d'intérêt public ou collectif telles que les équipements de loisirs, sportifs, scolaires (Maison de l'Enfance...), sociaux- culturels
- b) Les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager
- c) Les constructions et installations à usage touristique tels que les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, colonies de vacances.
- d) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- f) les logements de fonction liés et nécessaires aux équipements
- g) Les constructions et installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géothermie – Aérothermie...)
- h) **De plus en secteur UL 1**, les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

## **ARTICLE UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération. La création de nouveaux accès sur les R.D. est soumis à l'avis des services gestionnaires.

### **2 - Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone UL et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **3 - Allées piétonnes**

Une largeur minimale de 2.00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé...).

## **ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **3 - Électricité, téléphone, télédistribution**

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

#### **ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives réglementaires.

#### **ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

De plus **en secteur UL1**, conformément aux dispositions du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations (à l'exception des aménagements routiers d'accès à la zone et des aménagements paysagers) doivent être situées en dehors de la marge de recul défini au plan de zonage soit une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD 746.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété.

#### **ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

### **1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m

Pour les bâtiments construits en limite de propriété, la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

### **2 - Autres constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

Pour les bâtiments à usage touristique, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7 m à l'égout de la toiture.

## **ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

De plus en **secteur UL1**, conformément aux dispositions du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations doivent être réalisés de manière à assurer leur intégration dans l'environnement paysager.

### **Les clôtures**

*Hauteur* : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

*Composition* : La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

**En secteur UL1**, les clôtures devront notamment comprendre une haie de type bocager d'essences variées pour s'intégrer dans l'environnement naturel implanté en limite de la parcelle de façon à dissimuler les autres éléments de clôture.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent...) ou de bardage en tôle,
- Les murs en parpaings non enduits.

## **ARTICLE UL12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

### A - Dispositions générales

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

Une place de stationnement correspond à une place en garage collectif ou non ou une aire extérieure. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**En secteur UL1**, le stationnement des véhicules n'est pas autorisé dans la marge de recul défini par rapport à la RD 746 en application du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

### B - Normes de stationnement

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement
- b) pour les transformations, rénovations, extensions et changements d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

### C - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UL13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les secteurs à vocation touristique ainsi que l'aire d'accueil des gens du voyage devront être entourés d'un écran végétal (haie champêtre constituée d'essences arbustives locales).

En secteur UI1, Les terrains situés dans la marge de recul définie par rapport à la RD 746 doivent faire l'objet d'un aménagement paysager très qualitatif visant à assurer une bonne intégration de l'aire d'accueil dans son environnement notamment par rapport à la voie.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

## **ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non

réglementé.

# **Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE**

## **Caractère de la zone**

La zone UE est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux, hôtellerie, restauration, bureaux commerces salles de loisirs, équipements.

Elle comprend un **sous-secteur UEc** spécifiquement destiné aux activités commerciales et de services.

## **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, notamment :

- a) les constructions à usage d'habitation à l'exception de définies à l'article UE 2
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- c) le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme
- d) le stationnement de caravanes isolées
- e) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

**De plus en secteur UEc**, les constructions autres que celles liées à une activité commerciale, de services ou d'intérêt public ou collectif.

## **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- a) les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services ainsi que les installations liées à ces types d'activités sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

En secteur UEc seules les constructions et installations liées à une activité de commerce, service ou celles d'intérêt collectif sont autorisées.

- b) les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- c) les constructions et installations à caractère d'intérêt public ou collectif (déchetterie, centre de tri, ...). Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- d) les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Le logement ne pourra être autorisé que s'il est intégré dans le volume du bâtiment professionnel.

- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sans création de logement supplémentaire ainsi que leurs dépendances sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que le logement.
- h) les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géothermie - Aérothermie...).
- i) les constructions modulaires qualitatives sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

#### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les chaussées nouvelles devront notamment avoir une largeur minimale de 6m.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

#### **3 - Allées piétonnes**

Une largeur minimale de 2.00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé, ...).



## **ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **3 - Électricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

## **ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives réglementaires.

## **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage. En dehors des secteurs concernés par ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...),
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante.

## **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

## **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété.

## **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives

monumentales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

### **Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0,25 m maximum, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures pourront être constituées d'un grillage souple ou en panneau rigide éventuellement doublé d'une haie vive.

### **ARTICLE UE12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois, le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

### **ARTICLE UE13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être entourés d'une clôture végétale ou minérale de 2 m de hauteur maximale de manière à être dissimulés depuis les voies.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

### **ARTICLE UE14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le schéma d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal notamment du point de vue des équipements publics.

Il existe cinq types de secteurs :

- Le **secteur 1AUb**, à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter, lorsqu'il en est proposé, les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement,
- Le **secteur 1AU/** destiné aux équipements d'intérêt public ou collectif, (équipements sportifs, **de transports**, de loisirs, médicaux, socio-éducatifs, culturels...) ainsi que les équipements à vocation touristique, **de services**,
- Le **secteur 1AUe**, à vocation d'activité dont l'aménagement doit respecter, lorsqu'il en est proposé, les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.,
- Le **secteur 2AUb** à dominante d'habitat définis comme des zones à urbaniser à moyen ou long terme,
- Le secteur **2AU/** destiné à accueillir des équipements à moyen et long terme.

L'ouverture de ces zones à l'aménagement sera rendue possible, le cas échéant, par une procédure réglementaire en vigueur.

Les règles du secteur 1AUb sont écrites dans le chapitre 1.

Les règles du secteur 1AU/ sont écrites dans le chapitre 2.

Les règles du secteur 1AUe sont écrites dans le chapitre 3.

Les règles des secteurs 2AUb et 2AU/ sont écrites dans le chapitre 4 sous un intitulé commun de  
« zone 2AU ».

# **Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser 1AUb**

## **Caractère des zones à urbaniser 1 AUb**

Les zones à urbaniser 1 AUb ont un caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## **ARTICLE 1AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat et notamment :

- a) toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qui ne respecte pas le cas échéant les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement,
- b) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- d) le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément aux articles R.111-\*37 à 40 du Code de l'Urbanisme,
- e) le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme,
- f) les garages collectifs de caravanes,
- g) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

## **ARTICLE 1AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un schéma cohérent d'aménagement d'ensemble de la zone, Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.  
Les opérations d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU) lorsqu'il en est proposé. Elles doivent porter sur une surface minimale de 1 ha sauf si l'opération concerne un reliquat de terrain non encore urbanisé d'une surface inférieure après la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou si elle concerne la totalité d'un îlot d'une surface inférieure à 1 ha.  
En tout état de cause, toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUb ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.

- b) les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager,
- c) les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
  - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances envers le voisinage (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
- d) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.
- e) les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- f) les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géothermie - Aérothermie...).

### **ARTICLE 1Aub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ).

Les accès directs sur routes départementales sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble le justifiant notamment en matière de sécurité et avec l'accord des services gestionnaires.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

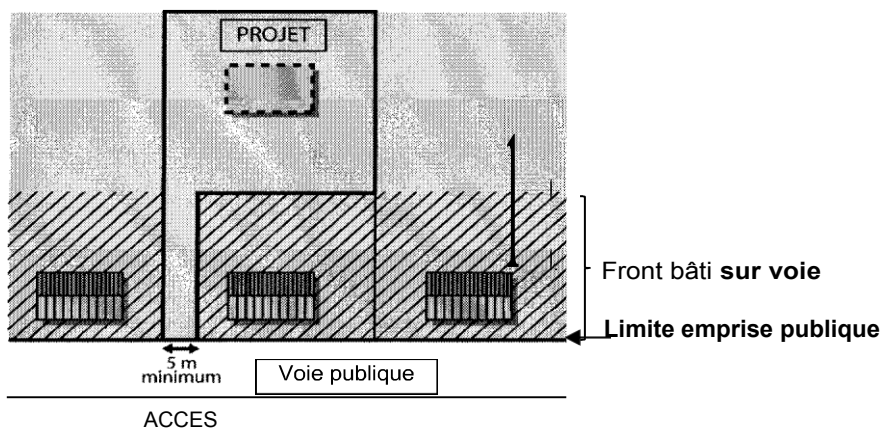
Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès à une parcelle située en second rideau (ou troisième...) par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

*Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.*



## 2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles à double sens devront avoir une largeur minimale de chaussée de 5 m.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

## 3 - Allées piétonnes

Une largeur minimale de 2.00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé, ...).

### **ARTICLE 1Aub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### 1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2 - Assainissement**

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront proposer un dispositif adapté à la gestion des eaux pluviales.

Il devra par ailleurs être favorisé l'infiltration à la parcelle en limitant par exemple les surfaces imperméabilisées.

## **3 - Électricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

## **ARTICLE 1AUb 5 - Caractéristiques des terrains**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage. En dehors de ces marges, Elles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).



## **ARTICLE 1AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE 1AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété

## **ARTICLE 1AUb 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1AUb 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les dépendances tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m. Pour les bâtiments construits en limite de propriété, la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

### **2 - Autres constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres bâtiments autorisés dans le secteur sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

## **ARTICLE 1AUb 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les dépendances des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles du bâti existant.

## **Les clôtures**

### *Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

### *Composition :*

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent...) ou de bardage en tôle
- Les murs en parpaings non enduits.

## **ARTICLE 1A Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

### A - Dispositions générales

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

Une place de stationnement correspond à une place en garage collectif ou non ou une aire extérieure. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### B - Normes de stationnement

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement
- b) pour les transformations, rénovations, extensions et changements d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire

### C - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1AUb 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface minimale d'environ 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces verts et l'aménagement des espaces libres et collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

**ARTICLE 1AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# **Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser 1AU**

## **Caractère de la zone**

La zone 1AU est destinée à accueillir des équipements d'intérêt public ou collectif, (équipements sportifs, de transports, de loisirs, médicaux, socio-éducatifs, culturels...) ainsi que les équipements à vocation touristique, de services.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

## **ARTICLE 1AU/1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- b) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et industriels,
- c) les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation sauf exception mentionnée à l'article 1AU/2.

## **ARTICLE 1AU/2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) les constructions autorisées dans la zone sous réserve de s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone soit être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement  
Les opérations d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU) lorsqu'il en est proposé.  
En tout état de cause, toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AU ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2AU
- b) les constructions et installations d'équipement d'intérêt public ou collectif telles que les équipements de loisirs, sportifs, scolaires (Maison de l'Enfance...), sociaux- culturels
- c) les constructions et installations à usage de transports, de santé et de services
- d) les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager
- e) les constructions et installations à usage touristique tels que les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, colonies de vacances
- f) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I

- g) les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri,...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- h) les logements de fonction liés et nécessaires aux équipements
- i) les constructions et installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géothermie - Aérothermie ...).

### **ARTICLE 1AU/3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération. La création de nouveaux accès sur les R.D. est soumis à l'avis des services gestionnaires.

#### **2 - Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone UL et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **3 - Allées piétonnes**

Une largeur minimale de 2,00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé, ...).

### **ARTICLE 1AU/4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement**

- a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans le secteur du Pavillon, au Nord du giratoire, le projet doit prendre en compte dès sa conception, la mise en oeuvre d'une solution de gestion des eaux pluviales afin de ne pas altérer la qualité des milieux récepteurs (par la mise en place d'un dispositif déboureur-déshuileur par exemple).

### **3 - Électricité, téléphone, télédistribution**

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

#### **ARTICLE 1AU/5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives réglementaires.

#### **ARTICLE 1AU/6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- a) Les constructions devront être édifiées en dehors des marges de recul définies au plan de zonage et respecter notamment une marge minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 746. Aucune installation ou construction n'est autorisée dans cette marge de recul à l'exception de celles prévues au L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Sur le secteur du Pavillon, au niveau de la piscine, la marge de recul par rapport à l'axe de la voie, pour toute installation sera de 25 m. La marge de recul par rapport à l'axe de la voie, pour toute construction, sera de 45 m.

En dehors de ces marges, elles pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

- b) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE 1AU/7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE 1AU/8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1AU/9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1AU/10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

### **1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m

Pour les bâtiments construits en limite de propriété, la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

### **2 - Autres constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager, [sauf dans le secteur du Pavillon où la hauteur à l'égout sera limitée à 10 m maximum.](#)

**Pour les bâtiments à usage touristique**, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7 m à l'égout de la toiture.

## **ARTICLE 1AU/ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

### **Les clôtures**

*Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

*Composition :*

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de bardage en tôle,
- Les murs en parpaings non enduits.

## **ARTICLE 1AU/ 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

### **A - Dispositions générales**

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

Une place de stationnement correspond à une place en garage collectif ou non ou une aire extérieure. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le stationnement des véhicules n'est pas autorisé dans la marge de recul défini par rapport à la RD 746 en application du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

### **B - Normes de stationnement**

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement
- b) pour les transformations, rénovations, extensions et changements d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.



### C - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AU/ 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Les secteurs à vocation touristique devront être entourés d'un écran végétal (haie champêtre constituée d'essences arbustives locales.

Les terrains situés dans la marge de recul définie par rapport à la RD 746 doivent faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif. Sur le secteur du Pavillon, au niveau de la piscine, la bande plantée qualitative sera de 18 m à partir de l'alignement de la RD746.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

### **ARTICLE 1AU/14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# **Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones à urbaniser 1 AUe**

## **Caractère de la zone**

La zone 1AUe est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux, hôtellerie, restauration, bureaux commerces salles de loisirs, équipements.

Les constructions et installations y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## **ARTICLE 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, notamment :

- a) toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qui ne respecte pas le cas échéant les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement
- b) les constructions à usage d'habitation à l'exception de définies à l'article UE2
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- d) le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme
- e) le stationnement de caravanes isolées
- f) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

## **ARTICLE 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- a) Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services ainsi que les installations liées à ces types d'activités sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un schéma cohérent d'aménagement d'ensemble de la zone.  
Les opérations d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU) lorsqu'il en est proposé.  
En tout état de cause, toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUe ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU
- b) Les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- c) Les constructions et installations à caractère d'intérêt public ou collectif (déchetterie, centre de tri, ...). Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- d) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Le logement ne pourra être autorisé que s'il est intégré dans le volume du bâtiment professionnel.

- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sans création de logement supplémentaire ainsi que leurs dépendances sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que le logement.
- h) les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géo thermie - Aérothermie ...).
- i) les constructions modulaires qualitatives sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **ARTICLE 1AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

#### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les chaussées nouvelles devront notamment avoir une largeur minimale de 6m.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

#### **3 - Allées piétonnes**

Une largeur minimale de 2,00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une

structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé, ...).

## **ARTICLE 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

Dans le secteur du Pavillon, à l'Est du giratoire, le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre d'une solution afin de ne pas altérer la qualité des milieux récepteurs (ouvrage déboureur-déshuileur au niveau des aires de stationnement).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **3 - Électricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

## **ARTICLE 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives réglementaires.

## **ARTICLE 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en dehors des marges de recul indiquées sur le plan de zonage.

Sur le secteur de la Gendronnière, une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie, pour toute construction et installation, devra être respectée.

Sur le secteur du Pavillon,

- une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie, pour toute installation y compris les stationnements, devra être respectée.
- une marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie, pour toute construction devra être respectée.

En dehors des secteurs concernés par ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et de 15 m des berges des cours d'eau.

Ces retraits ne s'appliquent pas pour :

- les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante.

## **ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

## **ARTICLE 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Sur les secteurs de la Gendronnière, la hauteur des bâtiments ne pourra dépasser 10 m.

## **ARTICLE 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **Les façades**

Les façades des bâtiments d'activités seront réalisées :

- en bardage métallique de couleur sobre (nuances de gris) et d'aspect mat,
- en bardage bois finition naturelle, traité ou noir,
- en tout autre matériaux de très bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, brique,...).

### **Les toitures**

Les toitures seront :

- soit à deux pentes, symétriques ou non, dans ce cas :  
L'égout sera formé :
  - soit dans la continuité du matériau de couverture
  - soit réalisé avec un cheneau type dal alu ou équivalent dans une teinte identique au bardage où dans une teinte destinée à souligner le bâtiment
  - soit en profiles adaptés pour les serres
- soit en toiture terrasse
- soit d'aspect toiture terrasse restitué par un acrotère
- les toitures transparentes sont autorisées pour les serres ou l'éclairage de bâtiments.

### **Architecture contemporaine**

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable, de maîtrise des énergies. Elles en outre s'intègrent à

leur environnement bâti et paysager. L'architecture contemporaine est donc autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans son environnement.

### **Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0,25 m, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures pourront être constituées d'un grillage souple ou en panneau rigide éventuellement doublé d'une haie vive.

### **Enseignes – pré-enseignes - publicité**

Les enseignes ne devront pas dépasser la limite de l'acrotère ou la limite d'égout de la toiture.

### **ARTICLE 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois, le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

### **ARTICLE 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être entourés d'une clôture végétale ou minérale de 2 m de hauteur maximale de manière à être dissimulés depuis les voies.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

### **ARTICLE 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# **CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE** **A LA ZONE 2AU**

## **Caractère de la zone**

Il s'agit de secteurs comprenant des terrains peu ou pas équipés, destinés à être urbaniser à moyen terme. Leur aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble ultérieure. Elles sont distinguées en deux secteurs en fonction de leurs futures affectations :

- Le **secteur 2AUb** à dominante d'habitat définis comme des zones à urbaniser à moyen ou long terme,
- Le **secteur 2AU/** destiné à accueillir des équipements à moyen et long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUb et 2AU/ nécessitent une modification ou une révision du PLU.

L'ouverture de ces zones à l'aménagement sera rendue possible, le cas échéant, par une procédure réglementaire en vigueur.

## **ARTICLE 2AU 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

## **ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les équipements publics d'infrastructure, de superstructure et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas aboutir à la création d'un second logement.

La création de dépendances à un logement existant sous réserve d'être située sur la même unité foncière que l'habitation principale.

La reconstruction des bâtiments après un sinistre dans les conditions de l'article 6 titre I.

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

## **ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être implantées en dehors de marges de recul indiquées au plan de zonage. En dehors de ces secteurs, elles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à la limite d'emprise publique.

#### **ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Les extensions de bâtiments à usage de logement sont autorisées dans la limite de la hauteur existante à l'égout.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres bâtiments autorisés dans le secteur sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

#### **ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

**ARTICLE 2AU 12 - Stationnement**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES** **À LA ZONE AGRICOLE**

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

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

# **Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones agricoles dites "Zones A"**

## **Caractère des zones agricoles**

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue deux secteurs :

- **secteur Ai**, dans lequel toute construction neuve est interdite
- **secteur Av**, destiné à l'exploitation viticole (VDQS).

## **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions et installations de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Dans la zone non constructible définie autour de la station d'épuration et indiquée sur le plan de zonage, toute construction et installation sont strictement interdites.

## **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans tous les secteurs **A, Ai, Av**, sont autorisés :

- a) les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole et ceux liés et nécessaires aux infrastructures publiques (bassin de rétention,... )
- b) les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques
- c) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables,... ), aux exploitations agricoles et aux équipements d'intérêt général. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- d) les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.
- f) Les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques,...).

**De plus et en secteur A uniquement :**

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- b) Lors de la construction d'un siège d'exploitation ou lorsque celui-ci est existant, la construction de la maison d'habitation doit être réalisée :
- c) soit en la construisant sur une parcelle contigüe à un ensemble déjà bâti à vocation principale d'habitat (zone U, Uh, Nh, Nhc) situé à proximité du siège d'exploitation
- d) soit contigüe des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- e) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et sous réserve qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.
- f) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).
- g) Les activités agritouristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîte ruraux et formule dérivées, camping à la ferme, ...) réalisées dans le prolongement de l'exploitation agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants (traditionnels et de bonne qualité architecturale) et que l'assainissement soit réalisable. L'activité de camping à la ferme est autorisée conformément aux dispositions du R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition d'être liée à une activité agricole permanente et principale.

**De plus et en secteur Av uniquement, sont admises :**

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation viticole (VDQS).

**De plus et en secteur Ai uniquement :**

Les extensions des constructions existantes liées à une exploitation agricole ainsi que les installations nécessaires à la mise aux normes de ces bâtiments.

**ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum et sont soumis à l'accord des services gestionnaires.

## **ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Dans le cas de l'existence d'un réseau collectif, toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à ce réseau en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

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

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

## **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains constructibles**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- En dehors des marges de recul défini au plan de zonage par rapport à la RD 746 à l'exception des dispositions du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre les bâtiments d'exploitation agricole autorisés devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe,
- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies et des voies internes de la zone,
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque le projet concerne la transformation, le changement d'affectation, l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles sous réserve que cela n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- pour la mise aux normes de bâtiments d'exploitation.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

#### **1- Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.



Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans les limites des hauteurs existantes.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **2 - Autres constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les dépendances des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles du bâti existant.

#### **Réhabilitation du bâti pierre :**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- L'extension de ces bâtiments est autorisée. Elle peut être de conception traditionnelle ou moderne mais doit s'intégrer parfaitement avec l'architecture du bâtiment d'origine et l'environnement bâti et paysager.

#### **Les clôtures**

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Pour les autres clôtures, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

##### *Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

##### *Composition :*

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent...) ou de bardage en tôle,
- Les murs en parpaings non enduits.

#### **ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À** **LA ZONE NATURELLE**

# **Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones naturelles dites "Zones N"**

## **Caractère de la zone**

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un sous-secteur Np identifiant les zones humides.

## **ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions et installations de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans la zone non constructible définie autour de la station d'épuration et indiquée sur le plan de zonage, toute construction et installation sont strictement interdite.

### **En zone Np :**

Toute construction et installation, exhaussement, affouillement y compris le drainage sont interdits.

## **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone :

- a) les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés
- b) les bâtiments ayant une fonction liée à l'aménagement d'une zone naturelle de loisirs comme les sanitaires, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur surface hors œuvre brute n'excède pas 25 m<sup>2</sup> et que le bâti s'intègre harmonieusement dans le site
- c) les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques, les affouillements et exhaussements liés à l'activité agricole sous réserve du respect des législations en vigueur pour ce type d'ouvrage et d'une parfaite intégration dans le site
- d) les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables) et les équipements d'intérêt général
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre 1.
- f) les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires...) sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement naturel.

### **ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum et sont soumis à l'accord des services gestionnaires.

### **ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1 - Eau potable**

Sans objet.

#### **2 - Assainissement**

##### a) Eaux usées

Sans objet.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

### **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains constructibles**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées à :

- En dehors des marges de recul défini au plan de zonage par rapport à la RD 746 à l'exception des dispositions du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,

- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies et des voies internes de la zone 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- Lorsque le projet concerne la transformation, le changement d'affectation, l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles sous réserve que cela n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils s'intègrent à l'environnement.

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils s'intègrent à l'environnement.

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10%.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils s'intègrent à l'environnement.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de toutes constructions nouvelles est limitée à un maximum de 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faitage.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils s'intègrent à l'environnement.

### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N1 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### Clôtures

Des clôtures pourront être admises. Elles devront être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et présentées un caractère végétal depuis l'extérieur du terrain concerné en utilisant les essences locales et diversifiées.

### **ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le caractère naturel de la zone doit être préservé. Toute construction ou installation doit faire l'objet de mesures d'intégration paysagère dans son environnement.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones d'habitat isolé classé "Nh"**

### **Caractère de la zone**

Cette zone est définie en application des dispositions du R.123-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles qui précisent :

*« Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*

Les zones définies conformément à la législation couvrent des secteurs de taille et de capacité limitée accueillant de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Le règlement ci-après définit un ensemble de prescriptions visant à ne pas porter atteinte aux terrains agricoles et forestiers et garantir la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages.

On distingue deux secteurs :

- secteur Nh, qui autorise les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole,
- secteur Nhc, qui autorise également dans les villages de taille et capacité limitées et où il reste seulement quelques terrains libres, la possibilité de construire des maisons neuves.

Parmi ces zones, ont été identifiés des secteurs d'intérêt patrimonial au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme sur lesquels s'appliquent le permis de démolir. L'annexe n°1 établit un ensemble de recommandations en matière d'architecture sur ces secteurs.

### **ARTICLE Nh 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions et installations de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article Nh2.

### **ARTICLE Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

De manière générale sont admis :

- a) les équipements et installations d'intérêt général et notamment les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- b) les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux infrastructures publiques (bassin de rétention d'intérêt public ou liés à une exploitation agricole...) sous réserve d'une parfaite intégration dans le site
- c) les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques
- d) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables...), aux équipements d'intérêt général. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée



- e) les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées
- f) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.
- g) les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géothermie -Aérothermie ...).

**Sont également admis dans les secteurs Nh et Nhc :**

- a) les extensions des constructions à usage de logement dans les limites suivantes:
  - Que l'emprise au sol totale (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> pour les constructions dont l'emprise est inférieure à 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
  - Que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise existante pour les constructions dont l'emprise est supérieure à 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
- b) ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit d'une extension par changement d'affectation de bâtiment existant.
- c) les dépendances aux habitations sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que le bâtiment dont elles dépendent et que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> (en dehors des piscines). Cette limite ne s'applique pas dès lors qu'il s'agit de la création de dépendances par changement d'affectation.
- d) l'extension des autres types de construction et des activités existantes dans les limites suivantes :
  - Que l'emprise au sol totale (existant+ extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> pour les constructions dont l'emprise est inférieure à 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
  - Que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise existante pour les constructions dont l'emprise est supérieure à 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- e) le changement d'affectation de bâtiment en pierre en vue de création de logements sous réserve :
  - Que ce changement respecte les dispositions du L.111-3 du Code Rural portant sur le principe de réciprocité et la réglementation en vigueur concernant les installations classées et le règlement sanitaire départemental notamment vis-à-vis des exploitations agricoles et qu'il n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité
  - Que les travaux engagés visent à garantir le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural
  - Que l'assainissement soit réalisable
  - Que la surface minimale du bâtiment d'origine soit supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

**De plus et uniquement en secteur Nhc, sont admis :**

- a) Les constructions neuves à usage d'habitation dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup>.
- b) Les dépendances aux habitations sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que le bâtiment dont il dépend et que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> (en dehors des piscines). Cette limite ne s'applique pas dès lors qu'il s'agit de la création de dépendances par changement d'affectation.

## **ARTICLE Nh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès directs sur routes départementales sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble le justifiant notamment en matière de sécurité et avec l'accord des services gestionnaires.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

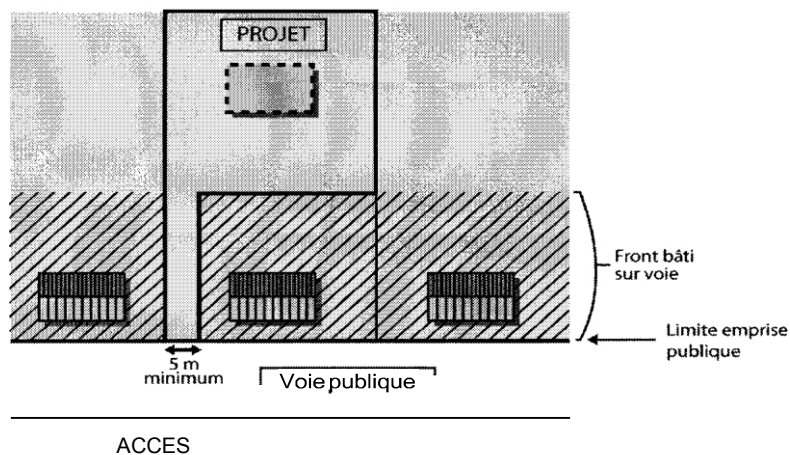
Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès à une parcelle située en second rideau (ou troisième...) par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

*Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.*



### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles à double sens devront avoir une largeur minimale de chaussée de 5 m.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

## **2 - Allées piétonnes**

Une largeur minimale de 2.00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé...).

## **ARTICLE Nh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Dans le cas de l'existence d'un réseau collectif, toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à ce réseau en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

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

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

## **ARTICLE Nh 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

## **ARTICLE Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- En dehors des marges de recul défini au plan de zonage par rapport à la RD 746 à l'exception des dispositions du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies et des voies internes de la zone 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

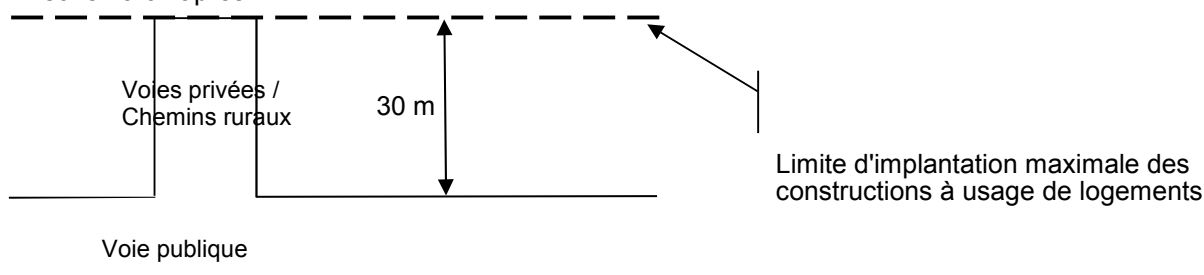
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- Lorsque le projet concerne la transformation, le changement d'affectation, l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles sous réserve que cela n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la préservation des paysages.

### **Implantation des logements nouveaux en Nhc :**

Dans les secteurs Nhc, les constructions à usage de logement ne pourront pas être implantées à plus de 30 m de la limite des voies et emprises appartenant au domaine public.

Dans ce cadre, il ne peut être fait référence à une voie relevant du domaine privé (donc y compris les chemins ruraux) pour l'application de cette règle comme indiquée sur le schéma ci-après :



Cette règle ne s'applique pas :

Pour les autres constructions autorisées par le présent règlement dès lors qu'il ne s'agit pas de logement : annexes, piscines, abris de jardins,...

Pour les projets d'aménagement d'ensemble comprenant un minimum de 5 lots.

Sont par ailleurs autorisées au-delà de cette marge, les extensions de logements existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU et ne respectant pas cette règle.

## **ARTICLE Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites**

## **séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété. La distance entre une construction d'habitation et une dépendance neuve ne peut excéder 40m.

## **ARTICLE Nh 9 - Emprise au sol des constructions**

En secteur Nhc, l'emprise au sol est limitée à 20% pour les terrains nus existants ou issus de divisions foncières après la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE Nh 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les dépendances tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m  
Pour les bâtiments construits en limite de propriété, la hauteur de la construction à l'égout

ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans les limites des hauteurs existantes.

### **2- Autres constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres bâtiments autorisés dans le secteur sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.



## **ARTICLE N° 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les dépendances des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles du bâti existant.

### **Réhabilitation du bâti pierre :**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques,
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue,
- L'extension de ces bâtiments est autorisée. Elle peut être de conception traditionnelle ou moderne mais doit s'intégrer parfaitement avec l'architecture du bâtiment d'origine et l'environnement bâti et paysager.

**Les projets situés dans les secteurs identifiés au titre du L123-1-7 du CU doivent se référer aux recommandations présentées en annexe 1.**

### **Les clôtures**

*Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

*Composition :*

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures créées en limite de zone N ou A devront comprendre une haie constituée d'essences locales diverses de manière à favoriser l'intégration dans l'environnement paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent...) ou de bardage en tôle,
- Les murs en parpaings non enduits.

## **ARTICLE Nh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

### A - Dispositions générales

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

Une place de stationnement correspond à une place en garage collectif ou non ou une aire extérieure. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### B - Normes de stationnement

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement
- b) pour les transformations, rénovations, extensions et changements d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

### C - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Nh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

De manière générale, les projets doivent veiller à préserver autant que possible le couvert végétal existant. Si des modifications s'avèrent indispensables, les plantations concernées devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface minimale d'environ 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces verts et l'aménagement des espaces libres et collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

## **ARTICLE Nh 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# **ANNEXE N° 1 : Recommandations architecturales applicables au secteur identifié au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme**

Les recommandations proposées visent à permettre une meilleure intégration du bâti dans la composition générale, le préserver, le mettre en valeur, le compléter, l'enrichir ou en tirer parti. Ces propositions sont simples et centrées sur le respect de deux axes principaux

L'annexe n°1 a pour seul objectif de mettre en valeur les points les plus importants pour sauvegarder le patrimoine. Ces recommandations ne sont pas obligatoires, elles sont présentées pour améliorer les projets des pétitionnaires.

## **1 - Respect de l'organisation générale des ensembles bâtis**

Il faut tout d'abord respecter les caractéristiques générales d'organisation et de distribution du bâti : le respect des qualités et de la spécificité du paysage résultant de ces grands corps de bâtiments alignés est une condition qui limite de fait toute création de saillies ou appendice sur ces façades, de type véranda, marquises, oriels ou autres éléments de même nature.

De même toute modification, transformation, ou reconstruction ponctuelle ou totale de façade devra respecter cette obligation d'alignement et cette continuité bâti, de mitoyens à mitoyens, comme respecter la planéité et la simplicité de volume qui passe aussi par le respect des pentes de toits correspondant aux bâtiments riverains et l'inscription dans la continuité des volumes construits existant de part et d'autre.

Une plus grande liberté d'intervention est par contre admise sur les façades arrières privatives, pour autant qu'elles ne participent pas du paysage visible de l'espace collectif ou ne s'insèrent pas en perspective dans une zone paysagère particulièrement sensible. Dans ces derniers cas le respect des éléments singuliers, comme une attention particulière portée au dessin des éléments nouveaux, devra être effectués.

Dans l'espace collectif perceptible depuis l'espace public, le même soin et la même attention sont à apporter au traitement des éléments singuliers qui ponctuent cet espace : petits bâtiments annexes, petit patrimoine (puits, fours...) existent au cœur du village.

Préserver l'ouverture de cet espace et ses caractéristiques initiales est considéré comme un des axes forts des mesures à faire respecter : la clôture des parcelles se trouvant devant les bâtiments principaux, est donc à priori à rejeter en particulier pour les clôtures hautes et continues, qu'elles soient minérales ou végétales. Ce qui n'interdit pas le marquage ponctuel des limites ou l'indication de repères par des jeux d'éléments divers bas, ponctuels, minéraux ou végétaux, dont des exemples sont repérables sur le territoire communal.

Vue l'importance de ce traitement de la relation espace public - domaine privé, les autorisations de travaux sur ces points seront étudiées avec une particulière attention et le traitement proposé de ces éléments devra être détaillé avec suffisamment de précision au titre de la notice du permis de construire.

## **2 - Respect des caractéristiques architecturales et constructives des ensembles bâtis**

Il est nécessaire de veiller à respecter les caractéristiques de ces maçonneries et de leur moellonnage, les conserver là où elles existent, les restituer là où elles ont été dissimulées, et fonder toute intervention nouvelle, même ponctuelle, dans le respect de ces spécificités.

Quand existe des éléments particulièrement soignés donnant sur l'espace collectif, ceux-ci doivent être préservés, voire restaurés. Pour certaines façades particulièrement bien composées et ou homogènes ce souci va jusqu'à l'obligation de respecter de façon stricte ces dispositions.

Pour les bâtiments moins exceptionnels, des modifications ou créations de percements peuvent être admis sous réserve de la qualité de leur proportion, de leur dessin et de leur réalisation et sous respect aussi de leur bonne prise en compte des éléments de composition et de la façade et de son environnement.

Les mêmes remarques s'appliquent sensiblement au traitement des toitures. Là aussi certaines factures particulièrement intéressantes doivent être conservées : facture des souches, traitement des faîtages, traitement des rives, des noues et des bas de pente. Les lucarnes qui sont particulièrement bien dessinées doivent être conservées et restaurées.

Pour les bâtiments plus ordinaires, des modifications ponctuelles sur toitures sont possibles, soit pour créer des lucarnes, dont le nombre et l'importance doivent restés limités et dont le dessin devra toujours être soigné en interprétation des modèles nombreux et variés offerts par l'architecture existante (interprétation ne voulant pas obligatoirement dire mimétisme), soit par intégration dans le plan des toitures de verrières ou châssis de toitures encastrés. Là aussi le dessin, la proportion et l'importance de ces éléments doivent rester en cohérence avec les éléments de composition généraux ci-dessus énoncés : le volume et la simplicité général de la toiture doit visuellement primer sur les éléments annexes qui doivent rester discrets et de dimension limitée, pour les châssis de toiture, les dimensions doivent correspondre à ceux de rectangle allongés selon le sens de la pente, châssis et lucarnes doivent être composés en relation et en harmonie avec le dessin de la façade. Le traitement des souches de cheminée doit être soigné et tenir compte de l'harmonie générale des ensembles.

Dans tous ces cas le dessin des menuiseries devra faire l'objet de soin et d'une attention toute particulière. Le bois est un matériau particulièrement adapté à ces bâtiments anciens, tant par la souplesse de mise en œuvre qu'il autorise, que par la possibilité des variétés de profils accessibles par simple recours à l'artisanat de proximité. Cette indication n'exclut pas l'usage des matériaux métalliques, dont la mise en œuvre associée à une esthétique particulière est aussi, souvent possible, et satisfaisante.

En menuiserie aussi la conservation ou la restauration peuvent éventuellement être prescrite, comme peut être prescrit, pour certaines façades particulièrement intéressantes, le recours à des matériaux excluant les menuiseries plastiques.