

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE SAINT-BRANCHS

**RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N°5

RÈGLEMENT

**Modification n°1
Approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 5 septembre 2023



SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES	3
LE REGLEMENT DU PLU	5
VOIES	7
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	9
TITRE II – LES ZONES URBAINES	19
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	21
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	37
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	51
TITRE III – LES ZONES A URBANISER	61
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUhz	63
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE	75
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	77
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	91
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	93

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------	--

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Branchs.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2500.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-20** qui prévoit que les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

- **Article R. 111-22** qui prévoit que la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Article R. 111-23** qui prévoit que pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- **Article R. 111-24** qui prévoit que la délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

- **Article R. 111-24-1** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsqu'il contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie.

- **Article R. 111-25** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **Article R. 111-26** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

- **Article R. 111-27** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- Servitudes relative aux Monuments Historiques (AC1) situés sur le territoire d'une autre commune mais dont le périmètre de protection impacte le territoire de St-Branchs (domaine de la Jonchère sur la commune de Veigné)
- Servitudes relatives à la protection des eaux potables (AS1)
- Servitudes relatives à la protection contre les liaisons troposphériques (PT2)
- Servitudes relatives à la protection aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes (T7)

3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 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 les 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.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à 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, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Les espaces protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

- Le permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;

- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

- Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

Zone UA	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre historique de St-Branchs : • Zone UA : noyau historique du bourg • Secteur UAa : secteur ancien périphérique du noyau central
Zone UB	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles récentes de l'agglomération. • Secteur UBa : secteur de la zone UB non

	desservi par le réseau d'assainissement collectif
Zone UC	Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation d'activités économiques (industrie, artisanat, commerces, bureaux, etc.) de la commune.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUhz	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à l'urbanisation des secteurs rattachés à la ZAC du Carrefour des Archers dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juin 2007
-------------------	---

3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

Zone A	Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles, viticoles et maraîchères. • Secteur Ai : secteur de la zone A rendu strictement inconstructible y compris pour des bâtiments à vocation agricole, viticole et maraîchère • Secteur Ah : secteur de la zone A couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lesquels seule l'évolution encadrée du bâti existant est admise • Secteur Ae : secteur de la zone A couvrant les anciens bâtiments à usage agricole pour lesquels , outre un usage agricole, seul un usage d'entrepôts est admis. • Secteur Aeq : secteur de la zone A couvrant les activités équestres de loisirs en vue de permettre leur développement
---------------	--

Zone N	Zone destinée à couvrir les secteurs naturels et/ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison : - soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière - soit de leur caractère d'espaces naturels. • Zone N : Zone destiné assurer la protection stricte des milieux naturels sensibles du territoire (notamment la trame verte et bleue) • Secteur Nh: secteur de la zone N couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation naturelle et pour lequel seule l'évolution encadrée du bâti existant est admise. • Secteur Ne : secteur de la zone N couvrant les espaces naturels à vocation d'équipements publics et de loisirs. • Secteur Nj : secteur de jardin dans lesquels seule l'implantation d'annexe à l'habitation est admise
--	---

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone UA** est une zone urbanisée couvrant le centre historique de Saint-Branchs. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle présente une forme architecturale et urbaine de qualité caractérisée par :

- une forte densité liée à l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement,
- une homogénéité remarquable du centre du village.

Il convient cependant de distinguer :

- le noyau central du bourg, le plus dense, où les implantations en limites séparatives (sur un ou deux côtés) et à l'alignement sont la règle et classé en **zone UA**,
- les secteurs anciens en périphérie du noyau central où l'implantation des constructions présente une plus grande variété tant sur l'alignement que sur les limites séparatives et classés en **zone UAa**.

■ Destination de la zone

Ses fonctions sont multiples. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle devra accueillir également nombre d'activités commerciales, de services publics, d'équipements et d'activités artisanales compatibles avec celui-ci.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine - densité, implantation, hauteur, formes architecturales - et la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Ces règles varieront suivant les formes observées dans la zone UA et le secteur UAa.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen à fort). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes)*
- *la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA et son secteur UAa, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- La démolition d'un élément bâti identifié et protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir, qui ne sera accordé que dans la mesure où cette démolition est justifiée :
 - par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
 - ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou à une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisée dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

De plus :

- toute opération aménagée sur une surface supérieure à 0,5 ha ou toute opération visant à accroître de plus de 20% la surface imperméabilisée existante à la date d'approbation du PLU de plus de 20% devra intégrer une régulation des débits,
- la mise d'un stockage complémentaire sur la parcelle est exigée si la surface imperméabilisée de la parcelle représente :
 - plus de 35% de la surface de la parcelle pour les parcelles comprises entre 500 et 1000m²,
 - plus de 30% de la surface de la parcelle pour les parcelles comprises entre 1000 et 1500m²,
 - plus de 25% de la surface de la parcelle pour les parcelles de plus de 1500m².

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Dispositions particulières applicables dans la zone UA exclusivement :

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

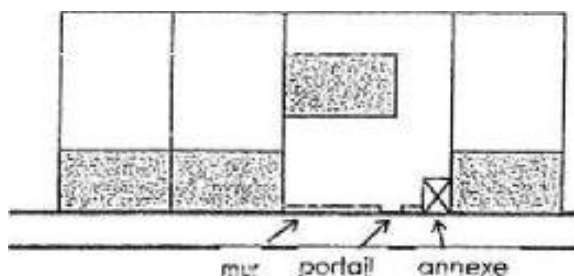
Les constructions secondaires et annexes peuvent s'implanter soit en respectant la règle définie ci-dessus soit en arrière des constructions principales.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UAa exclusivement :

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Cependant, il est admis que l'implantation puisse être en recul par rapport à l'alignement :

- 1- Pour les constructions nouvelles, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- 2- Pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantées à l'alignement, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants,
- 3- Pour les constructions secondaires et annexes, qui peuvent s'implanter soit en respectant la règle définie ci-dessus soit en arrière des constructions principales.
- 4- Pour l'implantation des constructions et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Dispositions particulières applicables dans la zone UA exclusivement :

- *En bordure de voie (alignement de la voie)*
Les constructions implantées façade sur rue (alignement de la voie) et sur une parcelle inférieure ou égale à 12 mètres de largeur sur rue, doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
Les constructions implantées pignon sur rue (quelque soit la largeur sur rue de la parcelle) ou implantées sur une parcelle supérieure à 12 mètres de largeur sur rue, doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- *Sur les arrières de la parcelle*
Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique où est implantée la construction principale, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit sur une limite séparative,
 - soit en respectant un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UAa exclusivement :

- *En bordure de voie (alignement de la voie)*
Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative et respecter un recul minimal de 1,4 mètre par rapport à la limite séparative sur laquelle elles ne sont pas implantées.
- *En retrait de la voie*
Les constructions non implantées à l'alignement de la voie peuvent s'implanter :
 - soit sur une limite séparative,
 - soit en respectant un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1- Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

2- Hauteur relative

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contigües. Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

3- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général,

pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Niveaux des constructions

L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

C) Expression des façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits de teinte beige sable légèrement grisée et ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...)
- pour les constructions à usage d'habitations, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade...) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

D) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).

Dans le secteur UAa, l'utilisation de la tuile est par ailleurs admise.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

E) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

F) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les éléments caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

G) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent (façades et toitures).

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

En limites séparatives, les clôtures seront libres.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Antennes, paraboles et équipements de production d'énergie

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les équipements de production d'énergie (éolienne particulière, panneaux solaires...), qui ne trouvent pas place sur la construction devront être implantés de manière à réduire leur visibilité depuis l'espace public (implantation sur les arrières de la construction, écran visuel...)

D) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- À la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- Aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas imposé de règles en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage éventuel compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements industriels ou artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

- pour les entrepôts, Il n'est imposé aucune obligation en matière de création d'aires de stationnement
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

13.1 Espaces libres de plantation

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (bois) figurant au plan par une trame particulière sont protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas :

- de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole
- lorsque l'état sanitaire le justifie.

13.3 Parcs à protéger

Les espaces de parc identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage composant le parc est soumis au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres ou pour l'extension d'une construction ou la réalisation d'annexes dès lors que cela ne conduit pas à remettre en cause la nature du parc.

13.4 Terrains cultivés à protéger

Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 2°al. du code de l'urbanisme, les terrains cultivés à protéger sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant les desservent. Sur ces secteurs, la création d'abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12m² est admise.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti.

Elle comprend un sous-secteur :

- le secteur **UBa** couvrant les secteurs de la zone UB actuellement non desservis ou dont la desserte par le réseau d'assainissement collectif n'est pas programmée.

■ Destination de la zone

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Permettre une diversité et une mixité de l'habitat,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen à fort). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes)*
- *la zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil-home
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions particulières applicables dans la zone UB et le secteur UBa :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone.
- La démolition d'un élément bâti identifié et protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir qui ne sera accordé que dans la mesure où cette démolition est justifiée :
 - par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
 - ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité de réparation automobile existante dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou à une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa exclusivement :

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisée dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

De plus :

- toute opération aménagée sur une surface supérieure à 0,5 ha ou toute opération visant à accroître de plus de 20% la surface imperméabilisée existante à la date d'approbation du PLU de plus de 20% devra intégrer une régulation des débits,
- la mise d'un stockage complémentaire sur la parcelle est exigée si la surface imperméabilisée de la parcelle représente :
 - plus de 35% de la surface de la parcelle pour les parcelles comprises entre 500 et 1000m²,
 - plus de 30% de la surface de la parcelle pour les parcelles comprises entre 1000 et 1500m²,
 - plus de 25% de la surface de la parcelle pour les parcelles de plus de 1500m².

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa exclusivement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, pour l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile :

- soit en respectant l'alignement d'une des constructions voisines,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1- Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Niveaux des constructions

L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être

adaptée pour limiter le risque d'inondation.

C) Expression des façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits de teinte beige sable légèrement grisée et ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...)
- pour les constructions à usage d'habitations, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade...) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

D) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect) ou la tuile plate (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

E) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

F) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations,

extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les éléments caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

G) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent (façades et toitures).

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie constituée de différentes espèces végétales.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation

qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Antennes, paraboles et équipements de production d'énergie

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les équipements de production d'énergie (éolienne particulière, panneaux solaires...), qui ne trouvent pas place sur la construction devront être implantés de manière à réduire leur visibilité depuis l'espace public (implantation sur les arrières de la construction, écran visuel...)

D) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- À la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- Aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas imposé de règles en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage éventuel compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements industriels ou artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les entrepôts, Il n'est imposé aucune obligation en matière de création d'aires de stationnement

- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

13.1 Espaces libres de plantation

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (bois) figurant au plan par une trame particulière sont protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas :

- de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole
- lorsque l'état sanitaire le justifie.

13.3 Parcs à protéger

Les espaces de parc identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage composant le parc est soumis au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres ou pour l'extension d'une construction ou la réalisation d'annexes dès lors que cela ne conduit pas à remettre en cause la nature du parc.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UC est une zone destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- permettre l'implantation et l'extension des activités autorisées dans la zone à condition que celles-ci ne portent pas atteinte au paysage environnant
- encourager la réalisation d'architecture de qualité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone UC est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa fort). Au sein de la zone UC, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes)*
- *la zone UC est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UC, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions et occupations du sol non expressément visés à l'article UC1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès individuel ne peut s'effectuer que par la voirie interne de desserte.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit pouvoir se raccorder sur un réseau public si et lorsque celui-ci sera réalisé.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement techniquement est possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le construction doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est autorisée dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

De plus :

- toute opération aménagée sur une surface supérieure à 0,5 ha ou toute opération visant à accroître de plus de 20% la surface imperméabilisée existante à la date d'approbation du PLU de plus de 20% devra intégrer une régulation des débits,
- la mise d'un stockage complémentaire sur la parcelle est exigée si la surface imperméabilisée de la parcelle représente :
 - plus de 35% de la surface de la parcelle pour les parcelles comprises entre 500 et 1000m²,
 - plus de 30% de la surface de la parcelle pour les parcelles comprises entre 1000 et 1500m²,
 - plus de 25% de la surface de la parcelle pour les parcelles de plus de 1500m².

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 50
- de 7 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Dans le cadre de la construction d'un équipement ou ouvrage technique lié aux divers réseaux, un recul moins important sera admis sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et aux limites de zone.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
- lorsqu'ils n'utilisent pas les limites de zone

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'au point le plus haut du faîtage.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Un dépassement exceptionnel peut par ailleurs être accordé s'il est dûment justifié pour des raisons techniques ou architecturales.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 – Dispositions générales

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

11.2 – Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes s'intégrant parfaitement dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain
- une unité et une qualité de matériaux utilisés.

11.3 – Echelle architecturale – expression des façades

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

L'utilisation de plusieurs volumes, de décrochements est vivement recommandée.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11.4 – Partie supérieures des constructions – toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses ne sont toutefois admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Dans ce cas, des acrotères seront obligatoirement prévus afin de masquer les cheminées et autres éléments susceptibles de dépasser de la toiture.

11.5 – Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

La couverture des constructions à pente doit être en ardoise ou tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects forme et couleur que l'ardoise.

Les couleurs des façades doivent être un élément de composition permettant d'alléger et d'intégrer les volumes. Des couleurs sombres sont préférables.

11.6 – Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

▪ Clôtures sur voirie interne à la zone

La forme et la hauteur des clôtures doivent être compatibles avec l'environnement.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un grillage sur poteaux métalliques doublé d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect de plaques ou poteaux béton est interdite.

La hauteur doit être comprise entre 1,2 et 2,5 mètres.

L'absence de clôture est autorisée.

- *Clôtures en limite séparatives*

Elles doivent être constituées par un grillage sur poteaux métalliques doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur doit être comprise entre 1,2 et 2,5 mètres.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

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

Le nombre de places à réaliser doit prendre en compte

- la destination (personnel, fournisseurs, livraisons, clientèle), l'importance et la localisation du projet,
- les conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Obligation de planter

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

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit.

Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 500m².

La demande d'autorisation de construire doit comporter un plan de traitement paysager de la parcelle.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (bois) figurant au plan par une trame particulière sont protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas :

- de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole
- lorsque l'état sanitaire le justifie.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 1 AUhz

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUhz comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à l'urbanisation de la ZAC du Carrefour des Archers dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juin 2007.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

■ Destination de la zone

La zone 1AUhz est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone 1AUhz est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa fort). Au sein de la zone 1AUhz, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes)*
- *la zone 1AUhz est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUHZ 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 1AUhz, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil-home
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE 1AUHZ 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont autorisés sous conditions dans la zone 1AUhz :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes et programmes adoptés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
Une urbanisation par le biais de tranches successives est possible au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries.

Le nombre global de constructions et leur diversité doivent être conformes aux principes de programmation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- Les constructions nécessaires ou liées au commerce ou services, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat ou à l'entrepôt, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - d'être compatible avec la proximité de zones habitées,
 - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
 - d'être liées à une habitation présente et autorisée dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUHZ 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE 1AUHZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisée dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUHZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (voirie, cheminement, espaces verts...)

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant une distance au moins égale à 1,40 mètre par rapport à la ou les autres limites séparatives,
- soit en respectant une distance au moins égale à 1,40 mètre par rapport à chaque limite séparative.

ARTICLE 1AUHZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUHZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUHZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1- Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1AUHZ 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Niveaux des constructions

L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

C) Expression des façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits de teinte beige sable légèrement grisée et ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...)
- pour les constructions à usage d'habitations, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade...) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

D) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect) ou la tuile plate (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

E) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

F) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent (façades et toitures).

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),

- . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie constituée de différentes espèces végétales.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Antennes, paraboles et équipements de production d'énergie

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les équipements de production d'énergie (éolienne particulière, panneaux solaires...), qui ne trouvent pas place sur la construction devront être implantés de manière à réduire leur visibilité depuis l'espace public (implantation sur les arrières de la construction, écran visuel...)

D) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 1AUHZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- À la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- Aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas imposé de règles en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage éventuel compris),

- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements industriels ou artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les entrepôts, Il n'est imposé aucune obligation en matière de création d'aires de stationnement
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

ARTICLE 1AUHZ 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le projet de ZAC développe une composition paysagère qui doit être respectée conformément aux principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUHZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUHZ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE 1AUHZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prendre en compte la possibilité de se raccorder à un réseau haut débit, ou à en créer l'accès au besoin.

En l'absence de desserte lors de la réalisation de l'opération, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques à haute performance.

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend quatre sous-secteurs :

- le **secteur Ai** couvrant les secteurs à vocation agricole strictement inconstructibles y compris pour les bâtiments liés ou nécessaires à une activité agricole.
- le **secteur Ah** destiné à couvrir le bâti occupé par des tiers à l'activité agricole et dispersé au sein de la zone à dominante agricole et au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée,
- le **secteur Ae** destiné à couvrir les anciens bâtiments agricoles pour lesquels seul un usage d'entrepôts est admis.
- le **secteur Aeq** destiné à couvrir les secteurs à vocation équestre de loisirs.

■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles, viticoles et maraîchères sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *Une partie de la zone A est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques du manoir de la Belle Jonchère sur la commune de Veigné. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*
- *Une partie de la zone A est concernée par le périmètre de protection du forage « Perruche ». Dans ce périmètre, les constructions et installations admises en zone A ne peuvent être autorisées que dans le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP du 18 août 1998.*
- *la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes)*
- *la zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions spécifiques applicables dans la zone A et l'ensemble de ses sous-secteurs :

Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue (noyau de biodiversité, socle de base de la TVB et corridors écologiques) sont identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune (hors clôture destinée à la protection de l'habitation),
- les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique et écologique doivent être maintenus conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et à la réglementation en vigueur (« loi sur l'eau »)

Dispositions particulières applicables dans la zone Ai exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- la réhabilitation, la mise aux normes et la reconstruction à l'identique de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du P.L.U.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole.

Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement :

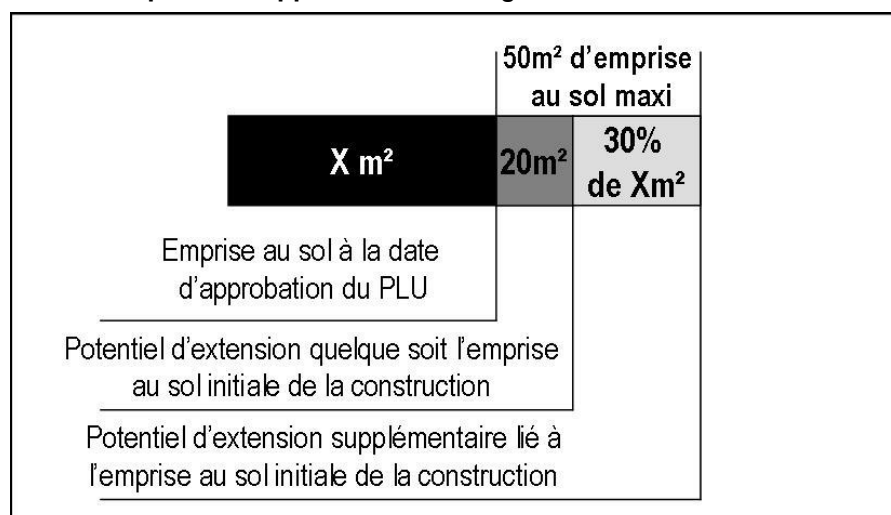
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone, à la régulation des eaux pluviales ou au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées au commerce dès lors :
 - qu'elles sont nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées aux bureaux dès lors :
 - qu'elles sont nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
 - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante (dans la limite de 300 mètres) peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.
- Les terrains de camping et de caravanning dès lors :
 - que l'activité de camping s'exerce en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
 - qu'ils sont destinés à accueillir au maximum 6 tentes ou caravanes (ou au maximum 20 campeurs),
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont

compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol totale n'excède pas 30m².

Dispositions particulières applicables dans la zone Ah exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par un sinistre depuis moins de 5 ans, sur la même emprise qu'avant sinistre et dans le respect des articles 3 à 16 suivants,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone à condition que leur hauteur ou profondeur n'excède pas 2 mètres.
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des habitations existantes sous réserve :
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
 - pour chaque construction existante à la date d'approbation du P.L.U., une extension d'une emprise au sol maximale de 20m² est autorisée,
 - au-delà des 20m² mentionnés ci-dessus, l'extension autorisée peut être plus importante dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50 m² (incluant les 20m² autorisés).

Schéma explicatif d'application de la règle d'extension



- l'extension des constructions à usage artisanal existantes à la date d'approbation du P.L.U. dans une limite de 200m² de surface de plancher globale (existant + extension)

- le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et d'intérêt patrimonial et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature. Cette règle de distance n'est pas imposée lorsque le changement de destination est réalisé en vue de la création d'une activité agritouristique en lien avec une exploitation agricole.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache, sur la même unité foncière et que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m².
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, sur la même unité foncière et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 30m².
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. ou la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.

Dispositions particulières applicables dans la zone Ae exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôts uniquement par le biais d'un changement de destination d'un ancien bâtiment à usage agricole existant à la date d'approbation du P.L.U.

Dispositions particulières applicables dans la zone Aeq exclusivement :

Outre les éventuelles constructions admises en zone A s'agissant d'un élevage de chevaux, sont admis en zone Aeq :

- Les constructions liées et nécessaires au développement des activités équestres de loisirs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

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

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage,

forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisée dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile

6.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), pour lesquels l'implantation est admise à 1 mètre minimum de l'alignement à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

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

Les constructions non implantées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture de la construction à édifier.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables aux constructions, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux autorisées dans la zone : 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant ou de changement de destination d'un bâtiment excédant déjà cette hauteur.

- pour les annexes à une habitation et abris pour animaux hors exploitation agricole : 3,5 mètres à l'égout du toit
- pour les autres constructions autorisées dans la zone : la hauteur n'est pas règlementée

Les extensions, réfections et changement de destination autorisés dans la zone se feront sans extension de la hauteur initiale des bâtiments.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11-1 Dispositions générales

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

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.

11-2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le niveau de plancher du bâtiment doit se situer au plus près du niveau du terrain naturel (20 cm maximum)

11-3 Echelle architecturale - Expression des façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des extensions, annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Cette disposition ne fait pas obstacle à la création de projets architecturaux contemporains utilisant des matériaux différents de ceux originellement utilisés pour la construction notamment lors de la réalisation d'extension.

Pour les habitations et leurs annexes

- Les couvertures des façades doivent s'adapter avec le paysage environnant,
- Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits de teinte beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Pour les abris pour animaux hors exploitation agricole, ils doivent présenter l'aspect du bois naturel.

Pour les autres constructions, les bardages métalliques ou bois seront traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en conformité avec les toits environnants et avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement proche de la construction à réaliser.

Les toitures doivent comporter au moins deux pans. Les extensions de bâtiments existants en « appentis » et les annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon, sont autorisées à n'avoir qu'un seul pan.

En-dehors des vérandas et des verrières, les toitures des constructions d'habitation seront couvertes :

- d'ardoise,
- de tuile plate,
- de tuiles en terre cuite en emboîtement.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie (tout en étant différent) avec celui déjà mis en place est toléré.

Pour les bâtiments à usage d'activité agricole et les équipements publics de grand volume, sont autorisés des matériaux dont la teinte ardoise s'harmonisant avec le paysage environnant et leur aspect brillant sera masqué. Si nécessaire, des puits de lumière pourront être prévus dans la toiture.

Pour les abris pour animaux hors exploitation agricole, l'utilisation du bois est autorisée.

11-5 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

11-6 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Sur voie, elles doivent être constituées par :

- Une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage,
- Un muret de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, qui peut être doublé ou non d'une haie vive.

Le matériau des murets doit être la pierre sèche ou un matériau enduit de la teinte des matériaux traditionnels de la région (chaux et sables ocres).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

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

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.
Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie dès lors que des mesures compensatoires permettant le maintien du réservoir de biodiversité ou du corridor écologique sont mises en place.

Les éléments de paysage (bois) figurant au plan par une trame particulière sont protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas :

- de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole
- lorsque l'état sanitaire le justifie,
- en vue de faciliter le fonctionnement de l'activité agricole dès lors qu'une surface boisée de taille identique constituée d'espèces locales adaptées à la nature du sol est réalisée au titre de compensation.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementées.

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, 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.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur Nh** destiné à couvrir le bâti occupé par des tiers à l'activité agricole et dispersé au sein de la zone à dominante naturelle et au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée,
- le **secteur Ne** destiné à couvrir les espaces naturels à vocation d'équipements publics et/ou de loisirs.
- le secteur **Nj** couvrant les espaces de jardins localisés sur les arrières du bourg au sein desquels seules les annexes à l'habitation sont autorisées.

■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *Une partie de la zone N est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques du manoir de la Belle Jonchère sur la commune de Veigné. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*
- *Une partie de la zone N est concernée par le périmètre de protection du forage « Perruche ». Dans ce périmètre, les constructions et installations admises en zone N ne peuvent être autorisées que dans le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP du 18 août 1998.*
- *la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes)*
- *la zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions spécifiques applicables dans la zone N et l'ensemble de ses sous-secteurs :

Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue (noyau de biodiversité, socle de base de la TVB et corridors écologiques) sont identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune (hors clôture destinée à la protection de l'habitation),
- les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique et écologique doivent être maintenus conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et à la réglementation en vigueur (« loi sur l'eau »)

Dispositions applicables dans la zone N exclusivement :

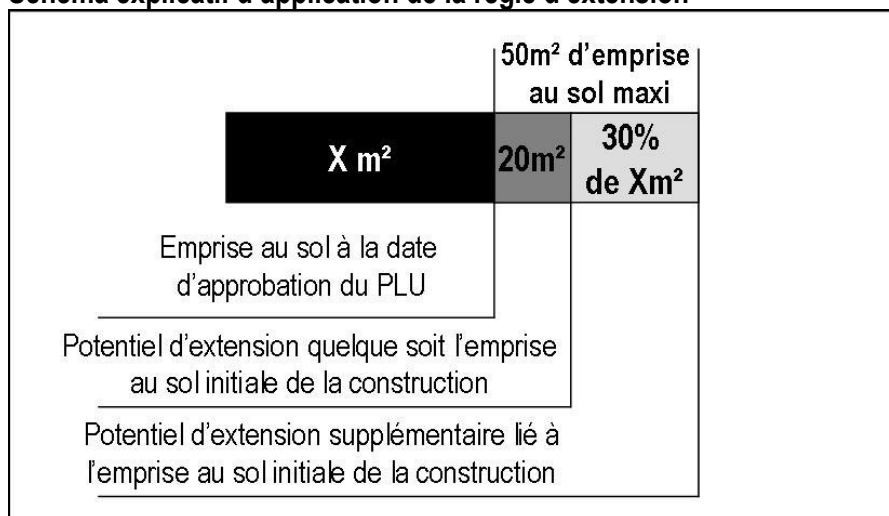
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation naturelle de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, à la régulation des eaux pluviales ou ceux nécessaires à l'activité agricole.
- Les abris et constructions légères nécessaires à l'observation de la faune et à la fréquentation de la zone par le public dès lors :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20m²,
 - qu'ils ne sont pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou aux perspectives monumentales,
 - qu'ils soient démontables.

- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol totale n'excède pas 30m².

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nh exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par un sinistre depuis moins de 5 ans, sur la même emprise qu'avant sinistre et dans le respect des articles 3 à 16 suivants,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone à condition que leur hauteur ou profondeur n'excède pas 2 mètres.
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des habitations existantes sous réserve :
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
 - pour chaque construction existante à la date d'approbation du P.L.U., une extension d'une emprise au sol maximale de 20m² est autorisée,
 - au-delà des 20m² mentionnés ci-dessus, l'extension autorisée peut être plus importante dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50 m² (incluant les 20m² autorisés).

Schéma explicatif d'application de la règle d'extension



- le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et d'intérêt patrimonial et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache, sur la même unité foncière et que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m².
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, sur la même unité foncière et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 30m².

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ne exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone et à la régulation des eaux pluviales
- Les constructions et installations à vocation d'équipements publics et/ou de loisirs,

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nj exclusivement :

- Les annexes aux habitations (garage, piscine, abris de jardin...) localisées sur la même unité foncière que l'habitation à laquelle elles se rattachent et situées à moins de 30 mètres de cette habitation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

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

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisée dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile

6.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), pour lesquels l'implantation est admise à 1

mètre minimum de l'alignement à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

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

Les constructions non implantées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.
Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ne :

Hors ouvrage de régulation des eaux pluviales, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées et localisées dans la zone ne peut excéder 70% de la superficie de la ou des parcelles.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture de la construction à édifier.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables aux constructions, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les annexes à une habitation autorisées dans la zone, les abris pour animaux hors exploitation agricole et les abris d'observation de la faune : 3,5 mètres à l'égout du toit.
- pour les constructions à vocation d'équipements publics et de loisirs autorisées dans le secteur Ne : 5 mètres à l'égout du toit.

Les extensions, réfections et changement de destination autorisés dans la zone se feront sans extension de la hauteur initiale des bâtiments.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11-1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions anciennes doivent être mises en valeur dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.

11-2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
Le niveau de plancher du bâtiment doit se situer au plus près du niveau du terrain naturel (20 cm maximum)

11-3 Echelle architecturale - Expression des façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Cette disposition ne fait pas obstacle à la création de projets architecturaux contemporains utilisant des matériaux différents de ceux originellement utilisés pour la construction notamment lors de la réalisation d'extension.

Pour les abris pour animaux hors exploitation agricole et les abris d'observation de la faune, ils doivent présenter l'aspect du bois naturel.

Pour les autres constructions :

- Les couvertures des façades doivent s'adapter avec le paysage environnant,
- Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits de teinte beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en conformité avec les toits environnants et avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

La couverture des constructions doit être constituée avec des matériaux s'harmonisant avec le paysage environnement (ardoise, tuile) ainsi que les matériaux présentant les mêmes aspects, forme et couleur, ainsi que le bois pour les annexes, abris pour animaux et abris d'observation de la faune.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie (tout en étant différent) avec celui déjà mis en place est toléré.

11-5 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

11-6 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Sur voie, elles doivent être constituées par :

- Une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage,
- Un muret de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, qui peut être doublé ou non d'une haie vive.

Le matériau des murets doit être la pierre sèche ou un matériau enduit de la teinte des matériaux traditionnels de la région (chaux et sables ocres).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

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

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier comme élément d'appui des trames verte et bleue sont protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie dès lors que des mesures compensatoires permettant le maintien du réservoir de biodiversité ou du corridor écologique sont mises en place.

Les éléments de paysage (bois) figurant au plan par une trame particulière sont protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas :

- de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire le justifie,
- en vue de faciliter le fonctionnement de l'activité agricole dès lors qu'une surface boisée de taille identique constituée d'espèces locales adaptées à la nature du sol est réalisée au titre de compensation,
- pour permettre la réalisation d'aménagements (en excluant les constructions) liés à l'exploitation forestière tels que chemins, plateforme de stockage du bois, etc.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementées.

