

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°4

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°3 règlement

Reçu en Préfecture le 23/12/2019

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
en date du 12 décembre 2019

Le Maire,
Gérard ESNAULT

PLU APPROUVE	MODIFIE	
12/09/2007	Modification n°1	11/09/2009
	Modification n°2	19/11/2010
	Modification n°3	05/07/2018
	Modification n°4	12/12/2019

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua, Ub et UI.....	9
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..	22
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa.....	24
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	32
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	37
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	39
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	40
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	46
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	47

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOUSSAY.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- **Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 décembre 1998.**
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

- c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (le permis de démolir est instauré uniquement en **secteurs Ua, Ub** et les bâtiments en pierre quelle que soit la zone.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- ❖ **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U avec les secteurs Ua, Ub, Ubt, Ul, Ue.
- ❖ **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones Au avec les secteurs 1AUa, 1AUaz, 1AUea, 2AUa, 2AUe, 2AUI.
- ❖ **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la zone A
- ❖ **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les zones N avec les secteurs N, Nr, Np, Ne, Nh1 et Nh2.

Le territoire est également couvert par :

- ❖ **Les emplacements réservés** sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- ❖ **Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- ❖ **Les zones tampons à planter.**

Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sursis à statuer :

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :
« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »

Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, "Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

Article 7 – Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre le sol naturel avant travaux et l'égout des toitures.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques

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

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

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

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

Une extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celles-ci. L'extension peut être horizontale et/ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Les extensions ne répondant pas aux conditions ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui répond aux critères cumulatifs suivants :

- ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation,
- apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (tel que réserve, cellier, remise, abri de jardin, garage, abri à vélo, atelier non professionnel, piscine...)
- n'est pas contigüe à la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée.

Unité foncière

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 9 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements...) d'intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

Article 11 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

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

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Direction des Antiquités Historiques

1 rue Stanislas Baudry

44035 NANTES cedex 01

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

Article 14 : clôtures

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure des autres voies de circulation pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua, Ub et UI

Ce chapitre présente les dispositions s'appliquant aux zones suivantes :

- **La zone Ua** : zone centrale ancienne correspondant à la partie agglomérée du bourg, à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- **La zone Ub** : zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle est à caractère moins dense. Elle comprend un sous-secteur Ubt destiné aux activités touristiques et un sous-secteur Uba caractérisé par un paysage urbain méritant d'être préservé et composé par un bâti peu dense sur des grandes parcelles paysagers et situé sur le coteau de la Sèvre. Elle comprend également un sous-secteur Ubr correspondant à une section de la rue Romaine où s'appliquent des règles particulières pour les clôtures sur rue.
- **La zone UI** : zone destinée à accueillir des équipements d'intérêt public ou collectif.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les constructions neuves à usage agricole, industriel, d'entrepôt et les dépôts.
- ❖ Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2.
- ❖ Le stationnement ou le dépôt de caravanes sur un terrain nu, quelle qu'en soit la durée, les terrains de caravanes et de camping, et les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes sauf exceptions précisées à l'article U2.
- ❖ Les parcs d'attractions ouverts au public.
- ❖ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage.
- ❖ Les carrières.
- ❖ **De plus, en secteur UI**, les constructions de logements autres que celles autorisés à l'article 2
- ❖ **De plus, en secteur Ubt**, les constructions et installations non directement liées aux activités touristiques à l'exception des équipements et infrastructures publiques et des logements autorisés à l'article 2

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

Dans tous les secteurs :

- ❖ Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs et les infrastructures publiques sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent
- ❖ Le changement de destination sous réserve de respecter les prescriptions de l'article U11
- ❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

De plus et uniquement en secteurs Ua et Ub,

- ❖ Les extensions d'activités artisanales et industrielles existantes, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- ❖ Les installations classées, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- ❖ Les démolitions de bâti sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

De plus et uniquement en secteur UI,

- ❖ Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur (sports, loisirs, ...), les équipements et établissement publics ou privés d'intérêt public ou collectifs
- ❖ les constructions à usage de logements sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux équipements publics et sous réserve d'être intégré au bâtiment abritant l'équipement.

En secteur Ubt,

- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques et de loisirs sous réserve d'une parfaite intégration dans le site
- ❖ Les logements de fonction sous réserve d'être limité à un logement par activité et d'être intégré à un bâtiment abritant l'activité.

Article U 3 - Accès et voirie

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Lorsque cela s'avère possible il devra être privilégié l'accès sur une voie communale plutôt que sur une voie départementale.

Elle peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic en particulier lorsqu'il s'agit d'accès sur une route départementale.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation et la sécurité sera la moindre.

Voie :

Les nouvelles voies, publiques ou privées, destinées à être ouvertes à la circulation automobile doivent comporter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques* : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseaux, ou si la topographie ne permet pas le raccordement aux réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Ce dispositif d'assainissement devra être choisi après étude de sol et étude de filière. Ce dispositif devra alors être conçu pour pouvoir être mis hors circuit et être raccordé au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

- *Eaux résiduaires industrielles ou commerciales* : Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis des services de la commune.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

La réalisation des branchements au réseau électrique et la distribution téléphonique des opérations d'ensemble, immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non est à la charge du pétitionnaire en application du L. 332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme

Article U 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ua :

- Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

En secteur Ub :

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 mètres au moins par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- En bordure de la RD 149, les constructions doivent respecter un retrait de 35 mètres au minimum par rapport à l'axe de la voie.
- En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée au delà d'une distance de 15 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

En secteur UI :

- Sans objet.

Dans tous les secteurs :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions ne respectant pas ses règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Pour l'implantation d'un garage en zone Ua,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ua et Ub,

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales minimales de 3 m.

En Ub, la distance minimale de retrait ne peut être inférieure à la demi hauteur du bâtiment mesuré à l'égout.

En secteur UI,

Sans objet

Dans tous les secteurs,

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, un plan de masse devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet

Article U 9 - Emprise au sol

Sans Objet

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- En secteur Ua : 9 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.
- En secteur Ub : 6 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau

En secteur U1 et pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article U 11 - Aspect extérieur

Aspect général :

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

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

Le bâti pierre

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

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Toitures :

La pente des toitures doit être inférieure à 30°.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile demi-ronde en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisées en fonction de l'environnement immédiat existant.

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles se distinguent par une qualité architecturale et/ou en matière d'écologie, appuyée sur une recherche d'intégration au cadre urbain existant.

La pose de panneaux solaires est autorisée nonobstant les dispositions précédentes sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures de bâtis spécifiques suivants : vérandas, serres, abris de piscines, abris de jardins de surface inférieurs à 20m².

Clôtures :

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- En secteur Ua et UI : 1,8m en limite d'emprise publique et en limite séparative.
- En secteur Ub :
 - 1,5m en limite d'emprise publique et à l'intérieur de la marge de recul, et 1,8 m en limite séparative.
 - Lorsque le terrain est situé à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de la clôture sera de 1,5 m au maximum en limite de la voie permettant l'accès au terrain, jusqu'au droit de la façade de la construction principale. La hauteur de la clôture sera de 1,8 m au maximum à l'alignement de l'autre voie ou emprise publique au-delà de cette façade.
 - Lorsque le terrain est situé entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de la clôture sur la voie ne permettant pas l'accès au terrain pourra être supérieure à 1,5 m sans toutefois dépasser 1,8 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition :

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une simple bordure délimitant la propriété doublée d'une haie vive,
- soit par une grille, ou un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par un mur bahut, revêtu d'un enduit similaire à celui des constructions environnantes. Le mur peut être éventuellement doublé d'une haie vive, ou rehaussé par une lisse, un barreaudage ou une grille, d'un dessin simple. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,10 m en limite d'emprise publique et sur la marge de recul.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf en limite séparative auquel cas la hauteur maximale autorisée est de 0.5m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Des dispositions particulières s'appliquent au sous-secteur Ubr uniquement en limite d'emprise publique et à l'intérieur de la marge de recul :

- Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 m sans résineux.
- Les haies peuvent être doublées côté intérieur par un grillage d'une hauteur maximum de 1,5 m.
- En cas de pose d'un portail, sa hauteur sera limitée à 1,5 m. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers d'encadrement du portail.

Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

- ❖ Constructions à usage d'habitation :
 - un garage ou une place de stationnement par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 80 m².
 - une place supplémentaire par logement d'une surface de plancher supérieure à 80 m².
 - En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
- ❖ Constructions à usage de bureaux et services : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- ❖ Constructions à usage de commerce :
 - en dessous de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente en Ub. Cette règle ne s'applique pas en zone Ua
 - à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- ❖ Etablissements divers :
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
 - Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
 - Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Article U 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres, délaissés, ... doivent obligatoirement être traités en espaces verts et entretenus
- Les stockages, citernes doivent obligatoirement être dissimulés derrière un écran végétal sauf impossibilité technique justifiée.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Ce chapitre présente les dispositions s'appliquant à la zone Ue est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage industriel, artisanal, de service et de commerce de gros.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ❖ Toute construction à usage d'activité industrielle, artisanale, de services, dont l'implantation à l'intérieur de quartiers d'habitations n'est pas souhaitable, sont autorisés.
- ❖ Les activités commerciales sous réserve d'être liée aux activités d'hôtellerie et de restauration ou d'être directement rattaché à une activité artisanale ou industrielle existante (ex : hall d'exposition, ...)
- ❖ Les constructions d'équipements d'infrastructures ou installations d'intérêt public ou collectif.
- ❖ L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
- ❖ Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ❖ Les logements de fonction liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et que la surface hors œuvre nette soit inférieure à 70 m².
- ❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article Ue 3 - Accès et voirie

Accès :

La création d'accès individuels directs à la RD 149 sont interdits.

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Lorsque cela s'avère possible il devra être privilégié l'accès sur une voie communale plutôt que sur une voie départementale.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

La création de voies publiques communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres,
- largeur minimale de plate-forme : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement :

Eaux usées : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement devra être choisi après étude de sol et étude de filière. Ce dispositif devra alors être conçu pour pouvoir être mis hors circuit et être raccordé au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles : Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

Electricité, téléphone :

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

La réalisation des branchements au réseau électrique et la distribution téléphonique des opérations d'ensemble, immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non est à la charge du pétitionnaire en application du L. 332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de la RD 149, les constructions doivent respecter un retrait de 35 mètres au minimum par rapport à l'axe de la voie. La marge de recul de 35 m doit impérativement être traitée en espace vert en application des principes dérogatoires énoncés dans le cadre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

En bordure des autres voies, le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiments ne respectant pas ses règles et à condition que cela n'entraîne pas une réduction de la distance existante.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, auquel cas la réalisation d'un mur coupe-feu est exigée, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite sera au minimum de 6 mètres.

Implantation par rapport aux limites des zones U et N :

les constructions ou installations autorisées devront être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres du point le plus proche de cette limite.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimale de 4m entre eux.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Les constructions ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 60% de la surface du terrain.

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet

Article Ue 11 - Aspect extérieur

Aspect général :

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

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

Les façades sur la RD 149 devront être traitées de manière très qualitative en matière d'architecture et d'intégration dans leur environnement.

Clôtures :

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m

Des clôtures d'une hauteur maximale à 2 mètres peuvent cependant être autorisées lorsqu'elles répondent à des questions de sécurité justifiées tenant au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou la parcelle voisine.

Composition

Les clôtures en limite d'emprise publique doivent être constituées en grillage en panneaux rigides doublé d'une haie vive.

Les clôtures seront visuellement à dominante végétale.

Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Enseignes – panneaux publicitaires :

Pour les constructions dont la façade principale est située sur la RD 149, les enseignes et panneaux publicitaires doivent obligatoirement être positionnées sur la façade sans dépasser la hauteur de ladite façade. Aucune implantation dans la marge de recul définie au plan de zonage n'est autorisée en application des principes dérogatoires énoncés dans le cadre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

- ❖ Constructions à usage de logement de fonction : Une place de stationnement par logement.
- ❖ Constructions à usage de bureaux et services : Une place par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- ❖ Constructions à usage de commerce comprenant des surfaces alimentaires : Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 50 m² et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 20 m².
- ❖ Constructions à usage de commerce autre qu'alimentaire : Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 50 m² et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 30 m².
- ❖ Etablissements artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Aucune aire de stationnement liée à une activité ne peut être aménagée dans la marge de recul défini au plan de zonage par rapport à la RD 149 en application des principes dérogatoires énoncés dans le cadre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Article Ue 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques doivent être obligatoirement traitées en espaces verts à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les plantations à réaliser indiquées sur le plan de zonage seront constituées par des arbres de haute tige, des arbres en cépée ou en bosquet, des arbustes. Le choix des espèces sera varié et se portera sur des essences locales. Il évitera les murs de végétaux de type cupressus ou thuyas et s'appuiera sur des arbres de type chênes, acacias, peupliers....

Les marges de recul définies au plan de zonage par rapport à la RD 149 doivent obligatoirement être traitées en espace vert avec notamment la mise en place d'alignement d'arbres en linéaire de la voie en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

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

Les zones AU se déclinent comme suit :

- Le secteur 1AUa, à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement s'il en est proposé.
- Le secteur 1AUaz correspond à la ZAC de l'Ardillais, les règles d'urbanisme de la zone 1AUa s'appliquent par défaut à ce secteur. Elles sont soit complétées, soit remplacées par les règles inscrites sous la mention « Pour le secteur 1AUaz ». Les règles applicables à ce secteur sont également complétées par le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC de l'Ardillais.
- Le secteur 1AUe, à vocation d'activité dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement s'il en est proposé.
- Les secteurs 2AU définis comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU. Ils se décomposent en trois secteurs :
 - 2 AUa dont la vocation est à dominante d'habitat
 - 2 AUe dont la vocation est à dominante d'activités
 - 2 AUI dont la vocation est à dominante d'équipement collectif et/ou d'intérêt public

Les règles des secteurs 1AUa et 1AUaz sont écrites dans le chapitre 1.

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

Les règles des secteurs 2AU comprenant les secteurs 2 AUa, 2 AUe, 2AUI sont écrites dans le chapitre 3.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUa et 1AUaz

Les secteurs 1AUa et 1AUaz correspondent à des zones où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les secteurs 1AUa et 1AUaz sont des secteurs à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.

Le secteur 1AUaz correspondant à la ZAC de l'Ardillais. Les règles d'urbanisme propres à ce secteur sont complétées par un Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les constructions neuves à usage agricole, industriel, d'entrepôt et les dépôts.
- ❖ Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2.
- ❖ Le stationnement ou le dépôt de caravanes sur un terrain nu, quelle qu'en soit la durée, les terrains de caravanes et de camping, et les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes sauf exceptions précisées à l'article U2.
- ❖ Les parcs d'attractions ouverts au public.
- ❖ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage.
- ❖ Les carrières.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

❖ Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes définies le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°4) et qu'elles maintiennent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération et situés dans le même secteur.

Les constructions individuelles pourront exceptionnellement être autorisées sur les terrains résiduels non utilisés par des opérations et dont la forme ou la surface n'offre pas de conditions satisfaisantes à la mise en place d'une opération d'ensemble cohérente.

❖ Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.

❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

- ❖ Les bâtiments d'activités et installations classées, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

En outre, pour le secteur 1AUaz :

- ❖ En cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 10 % des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif social. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Article 1AUa 3 - Accès et voirie

Accès :

- ❖ Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ❖ La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Lorsque cela s'avère possible il devra être privilégié l'accès sur une voie communale plutôt que sur une voie départementale.
- ❖ Elle peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ❖ 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation et la sécurité sera la moindre.

En outre, pour le secteur 1AUaz :

- ❖ Sauf indications particulières portées au plan de la zone, un seul accès véhicule est autorisé par parcelle privative, locative ou en propriété. Cet accès devra présenter une largeur minimum de cinq mètres. Pour les opérations groupées à vocation sociale, l'accès devra présenter une largeur minimum de trois mètres.
- ❖ Sauf impossibilité technique, résultant notamment des règles d'implantation énoncées aux articles 1AUaz-6 et 1AUaz-7, une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule et en retrait de l'alignement, afin de permettre le stationnement d'un à deux véhicules légers. Cette règle n'est pas applicable aux opérations groupées à vocation sociale proposant des aires de stationnement communes.

Voirie :

- ❖ Les nouvelles voies, publiques ou privées, destinées à être ouvertes à la circulation automobile doivent comporter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
- ❖ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

❖ Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques* : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- *Eaux résiduaires industrielles ou commerciales* : Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

❖ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis des services de la commune.

Electricité, téléphone, télédistribution :

❖ Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

❖ Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,

❖ La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

❖ La réalisation des branchements au réseau électrique et la distribution téléphonique des opérations d'ensemble, immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non est à la charge du pétitionnaire en application du L. 332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme

Pour le secteur 1AUaz :

❖ Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

Article 1AUa 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 mètres au moins par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée au delà d'une distance de 15 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route

Pour le secteur 1AUaz :

❖ Les constructions nouvelles seront implantées (hors débords) soit en limite de l'emprise des voies publiques, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette emprise.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales minimales de 3 m.

La distance minimale de retrait ne peut être inférieure à la demi hauteur du bâtiment mesuré à l'égout.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, un plan de masse devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

Pour le secteur 1AUaz :

❖ Les constructions nouvelles s'implanteront :

- soit sur une ou deux limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 1,90 mètre.

❖ En cas d'implantation sur une seule limite séparative, la distance entre la construction et la ou les autres limite(s) séparative(s) devra être de 1,90 mètre minimum.

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Pour le secteur 1AUaz :

❖ L'implantation des constructions annexes est réglée par le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur le secteur.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article 1AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau

Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'équipements publics.

Pour le secteur 1AUaz :

❖ La hauteur des constructions annexes est réglée par le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur le secteur.

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur

Aspect général :

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

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

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Pour le secteur 1AUaz :

❖ L'ensemble des règles de l'article 1AUa-11 relatives à l'aspect extérieur sont complétées par un Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur le secteur.

Toitures :

La pente des toitures doit être inférieure à 30°.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile demi-ronde en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisées en fonction de l'environnement immédiat existant.

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles se distinguent par une qualité architecturale et/ou en matière d'écologie, appuyée sur une recherche d'intégration au cadre urbain existant.

La pose de panneaux solaires est autorisée nonobstant les dispositions précédentes sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures de bâtis spécifiques suivants : vérandas, serres, abris de piscines, abris de jardins de surface inférieurs à 20m².

Pour le secteur 1AUaz :

❖ En outre, les couvertures en zinc ou imitation zinc sont autorisées.

❖ Les couvertures d'aspect industriel (type tôle ou bac acier) sont interdites.

Clôtures :

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et à l'intérieur de la marge de recul,
- 1,8 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Pour le secteur 1AUaz :

❖ En l'absence de prescriptions particulières liées à la composition, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,8 mètre.

❖ Les clôtures situées le long d'une enclave de stationnement ont une hauteur maximale autorisée d' 1,50 m.

Composition :

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une simple bordure délimitant la propriété doublée d'une haie vive,
- soit par une grille, ou un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par un mur bahut, revêtu d'un enduit similaire à celui des constructions environnantes. Le mur peut être éventuellement doublé d'une haie vive, ou rehaussé par une lisse, un barreaudage ou une grille, d'un dessin simple. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,10 m en limite d'emprise publique et sur la marge de recul.

Pour le secteur 1AUaz :

❖ En limite d'espace public

Les clôtures seront constituées soit d'un muret d'aspect en pierres de pays de hauteur maximale 45 cm, soit d'une haie composée d'essences variées, conformément aux règles énoncées par le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur le secteur.

Lorsque le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères le prévoit, la haie peut être longée :

- soit d'un grillage implanté en limite parcellaire de type grillage à mouton ou grillage à simple torsion d'aspect métal, de hauteur 1,50 m au maximum,
- soit d'une clôture en bois type ganivelle ou en piquet de châtaigner de hauteur 1,50 m au maximum.

❖ En limite séparative

Les clôtures sont constituées :

- soit par une simple bordure délimitant la propriété doublée d'une haie vive,
- soit par une grille, ou un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par un mur bahut, revêtu d'un enduit similaire à celui des constructions environnantes. Le mur peut être éventuellement doublé d'une haie vive, ou rehaussé par une lisse, un barreaudage ou une grille, d'un dessin simple.
- soit par des panneaux préfabriqués plein en bois, métal, verre ou matériaux composites.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

En outre, pour le secteur 1AUaz :

❖ Les essences à fort développement, de type thuya ou cyprès de Leyland, utilisées en haies mono-spécifiques, sont interdites.

Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Article 1AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

- ❖ Constructions à usage d'habitation :
 - un garage ou une place de stationnement par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 80 m².
 - une place supplémentaire par logement d'une surface de plancher supérieure à 80 m².
 - En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
- ❖ Constructions à usage de bureaux et services : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- ❖ Constructions à usage de commerce :
 - en dessous de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente en Ub. Cette règle ne s'applique pas en zone Ua
 - à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- ❖ Etablissements divers :
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
 - Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
 - Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Article 1AUa 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- ❖ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".
- ❖ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ❖ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- ❖ Les espaces libres, délaissés,... doivent obligatoirement être traités en espaces verts et entretenus
- ❖ Les stockages, citernes doivent obligatoirement être dissimulés derrière un écran végétal sauf impossibilité technique justifiée.

Pour le secteur 1AUaz :

- ❖ Il est précisé que les aires de stationnement sont dites « groupées » lorsqu'elles réunissent au minimum 4 places de stationnement.
- ❖ Dans les projets d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement groupées doivent être soit plantées à raison d'un arbre pour 4 places, soit délimitées par une haie.
- ❖ En cas de délimitation par une haie, la règle de composition prévue pour le secteur 1AUaz à l'article 1AUa 11, et complétée par les prescriptions du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur le secteur, s'applique.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Le secteur 1 AUe correspond à une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le secteur 1AUe est un secteur à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 1AUe 2.

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ❖ Toute construction à usage d'activité industrielle, artisanale, de services dont l'implantation à l'intérieur de quartiers d'habitations n'est pas souhaitable sous réserve qu'elles soient compatibles avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement.
- ❖ Les activités commerciales sous réserve d'être liée aux activités d'hôtellerie et de restauration ou d'être directement rattaché à une activité artisanale ou industrielle existante (ex : hall d'exposition, ...) et qu'elles soient compatibles avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement.
- ❖ Les constructions d'équipements d'infrastructures ou installations d'intérêt public ou collectif.
- ❖ L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
- ❖ Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ❖ Les logements de fonction liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et que la surface hors œuvre nette soit inférieure à 70 m².
- ❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 1AUe 3 - Accès et voirie

Accès :

La création d'accès individuels directs à la RD 149 sont interdits.

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Lorsque cela s'avère possible il devra être privilégié l'accès sur une voie communale plutôt que sur une voie départementale.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

La création de voies publiques communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres,
- largeur minimale de plate-forme : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement :

Eaux usées : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles : Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales

Electricité, téléphone :

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

La réalisation des branchements au réseau électrique et la distribution téléphonique des opérations d'ensemble, immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non est à la charge du pétitionnaire en application du L. 332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme

Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.

En bordure des autres voies, le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiments ne respectant pas ses règles et à condition que cela n'entraîne pas une réduction de la distance existante.

Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, auquel cas la réalisation d'un mur coupe-feu est exigée, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite sera au minimum de 6 mètres.

Implantation par rapport aux limites des zones U et N :

les constructions ou installations autorisées devront être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres du point le plus proche de cette limite.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimale de 4m entre eux.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol

Les constructions ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 60% de la surface du terrain.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur

Aspect général :

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

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

Clôtures :

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m

Des clôtures d'une hauteur maximale à 2 mètres peuvent cependant être autorisées lorsqu'elles répondent à des questions de sécurité justifiées tenant au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou la parcelle voisine.

Composition

Les clôtures en limite d'emprise publique doivent être constituées en grillage en panneaux rigides doublé d'une haie vive.

Les clôtures seront visuellement à dominante végétale.

Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Enseignes – panneaux publicitaires :

Les enseignes et panneaux publicitaires doivent obligatoirement être positionnées sur la façade sans dépasser la hauteur de ladite façade.

Article 1AUe 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

- ❖ Constructions à usage de logement de fonction : Une place de stationnement par logement.
- ❖ Constructions à usage de bureaux et services : Une place par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- ❖ Constructions à usage de commerce comprenant des surfaces alimentaires : Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 50 m² et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 20 m².
- ❖ Constructions à usage de commerce autre qu'alimentaire : Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : en dessous de 150 m² de surface de vente, prévoir une place par fraction de 50 m² et au-delà de 150 m² de surface de vente, prévoir une place de stationnement par 30 m².
- ❖ Etablissements artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Aucune aire de stationnement liée à une activité ne peut être aménagée dans la marge de recul défini au plan de zonage par rapport à la RD 149 en application des principes dérogatoires énoncés dans le cadre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 1Aue 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques doivent être obligatoirement traitées en espaces verts à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les plantations à réaliser indiquées sur le plan de zonage seront constituées par des arbres de haute tige, des arbres en cépée ou en bosquet, des arbustes. Le choix des espèces sera varié et se portera sur des essences locales. Il évitera les murs de végétaux de type cupressus ou thuyas et s'appuiera sur des arbres de type chênes, acacias, peupliers....

Les marges de recul définies au plan de zonage par rapport à la RD 149 doivent obligatoirement être traitées en espace vert avec notamment la mise en place d'alignement d'arbres en linéaire de la voie en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

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

Les secteurs 2AU sont définis comme des zone à urbaniser à moyen ou long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU. Ils se décomposent en secteurs 2 AUb (dont la vocation est à dominante d'habitat), 2 AUe (dont la vocation est à dominante d'activités) et 2AUI (dont la vocation est à dominante d'équipement d'intérêt public ou collectif). Le règlement suivant s'appliquent pour les deux sous-secteurs.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ❖ Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- ❖ Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- ❖ La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.
- ❖ Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone
- ❖ L'extension de construction existante, la création d'annexes et dépendances à ces constructions sous réserve que le projet soit situé sur la même unité foncière que la construction principale et qu'il ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25m par rapport à l'alignement des routes départementales et de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

L'extension de constructions ne respectant pas ses règles est autorisée sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

Article 2AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone à l'exception des constructions présentant un caractère d'utilité publique.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les constructions et installations non liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- ❖ Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement et aux activités annexes d'une exploitation agricole.
- ❖ Les dépôts de matériaux, déchets
- ❖ Les carrières
- ❖ Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- ❖ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ❖ Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- ❖ Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées :
 - soit à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires)
 - soit à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité (groupement d'au moins trois constructions habitées) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création éventuelle de logement ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Les demandes de création de logement seront étudiées au cas par cas et doivent être justifiées par l'activité.

- ❖ Les activités de diversification (gîte, vente, activité éducative, camping à la ferme...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées en extension des bâtiments existants ou dans des bâtiments traditionnels en pierre existants et que l'assainissement soit réalisable. Les gîtes et chambres d'hôte ne sont pas autorisés en construction neuve.

- ❖ Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (secteurs U et AU). Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront éventuellement être autorisées.
- ❖ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (éoliennes, transformateurs, ...) est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- ❖ La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- ❖ L'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. L'extension par changement d'affectation est autorisée. Les extensions devront être réalisées en éloignement des éventuels bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité.
- ❖ Les annexes sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la construction principale et l'environnement paysager.
- ❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article A 3 - Accès et voirie

Accès :

La création d'accès individuel à la RD 149 est interdite.

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Lorsque cela s'avère possible il devra être privilégié l'accès sur une voie communale plutôt que sur une voie départementale.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Voirie :

Sans objet.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2 sont interdits.

Assainissement :

Eaux usées domestiques : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'absence de réseaux, ou si la topographie ne permet pas le raccordement aux réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Ce dispositif d'assainissement devra être choisi après étude de sol et étude de filière. Ce dispositif devra alors être conçu pour pouvoir être mis hors circuit et être raccordé au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires agricoles et agro-industrielles : L'évacuation des eaux résiduaires agricoles et agro-industrielles, liées aux activités autorisées dans la zone, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article A 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes et les marges de recul indiquées au plan de zonage sauf exceptions mentionnées ci-après :

- **En bordure de la RD 149,**
 - Les constructions de bâtiments d'activité agricole doivent être implantés à 35 m minimum de l'axe de la voie.
 - Les serres « tunnel » doivent être implantées en retrait de 20 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
- **En bordure des autres RD,** toute construction doit être édifiée au delà d'une distance de 25 mètres mesurée à partir de l'axe de la voie conformément aux marges recul indiquées sur le plan de zonage.
- **En bordure de voie ferrée,** toute construction doit être édifiée au delà d'une distance de 15 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.
- **En bordure des autres voies,** toute construction doit être édifiée en retrait dans les conditions minimales suivantes : 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour la réfection, la transformation et à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas diminuer la marge de recul existante.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Pour des projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- pour les installations de production d'énergie renouvelable (éoliennes, photo voltaïques, bio gaz ...), ainsi que leurs locaux annexes (postes de livraison) et leurs aires de stationnement.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à 3 mètres.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 mètres peuvent être implantées en limite de propriété.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les implantations d'installations de production d'énergie renouvelable (éoliennes, photo voltaïques, bio gaz ...) ainsi que leurs locaux annexes (postes de livraison) et leurs aires de stationnement.

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

Les annexes doivent être implantées dans un rayon maximum de 30 m autour de l'habitation existante.

Article A 9 - Emprise au sol

Les extensions ne devront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 200 m² (existante + extension).

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles annexes, à la date d'approbation de la présente modification, est limitée à 40 m² par unité foncière.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

La hauteur de l'extension ne doit pas dépasser celle de l'habitation existante.

La hauteur maximale des annexes ne pourra pas excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures.

Article A 11 - Aspect extérieur

Aspect général :

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

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

Les constructions de bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans leur environnement paysager

Le bâti pierre

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

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Toitures :

La pente des toitures doit être inférieure à 30°.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile demi-ronde en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisées en fonction de l'environnement immédiat existant.

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles se distinguent par une qualité architecturale et/ou en matière d'écologie, appuyée sur une recherche d'intégration au cadre urbain existant.

La pose de panneaux solaires est autorisée nonobstant les dispositions précédentes sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures de bâtis spécifiques suivants : vérandas, serres, abris de piscines, abris de jardins de surface inférieurs à 20m².

Clôtures :

Les clôtures liées à l'activité agricole ne sont pas réglementées

Pour les autres clôtures, elles doivent respecter les dispositions suivantes :

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et à l'intérieur de la marge de recul,
- 1,8 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une simple bordure délimitant la propriété doublée d'une haie vive,
- soit par une grille, ou un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par un mur bahut, revêtu d'un enduit similaire à celui des constructions environnantes. Le mur peut être éventuellement doublé d'une haie vive, ou rehaussé par une lisse, un barreaudage ou une grille, d'un dessin simple. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,10 m en limite d'emprise publique et sur la marge de recul.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements"*

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

Les stockages, citernes doivent être dissimulés à l'arrière d'écran végétal.

Toute construction de bâtiments d'activité doit être accompagnée d'un projet paysager visant à une bonne intégration du bâtiment dans son environnement

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est reconnue pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des sous-secteurs à différencier de la zone N du fait de leur affectation ou de leur statut particulier :

- Np correspondant aux secteurs de zone humide à protéger.
- Nr correspondant à des secteurs de plans d'eau
- Ne correspondant à des secteurs d'équipements d'infrastructures publics
- NI correspondant à des secteurs naturels à vocation de loisirs
- Nh1 correspondant à des secteurs d'habitat où la création de logements neufs est autorisée
- Nh2 correspondant à des secteurs d'habitat où la constructibilité est limitée.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'y appliquent. Le plan et le règlement du PPRI sont joints en annexe au PLU. Ils doivent être pris en compte dans le cadre de l'instruction des dossiers d'urbanisme : permis de construire, certificat d'urbanisme, autorisation de lotir, ...

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs autres que le secteur Np :

- ❖ Toutes constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2

En secteur Np :

- ❖ Toute construction, installation, affouillements, exhaussements et notamment le drainage sont interdits.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans tous les secteurs à l'exception du secteur Np :

- ❖ Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- ❖ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- ❖ La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf si le sinistre est lié au risque d'inondation ou dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- ❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

En secteur Nh1

- ❖ Les constructions neuves à usage d'habitation ainsi que leur extension sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. Les extensions devront de préférence être réalisées en éloignement des éventuels bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité
- ❖ L'extension, le changement de destination de bâtiment traditionnel en pierre et de certaines constructions remarquables (moulins, châteaux) et notamment les bâtiments identifiés au titre du L. 123-1-7 en vue de création de logements ou d'hébergement touristique sous réserve :
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine en respectant notamment les prescriptions de l'article N11,
 - que l'assainissement soit réalisable ;
- ❖ les annexes et dépendances, piscine sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la construction principale et l'environnement paysager.
- ❖ L'extension de bâtiments d'activités artisanales à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements

En secteur Nh2 :

- ❖ l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. L'extension par changement d'affectation est autorisée. Les extensions devront de préférence être réalisées en éloignement des éventuelles bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité.
- ❖ le changement de destination et l'extension des bâtiments traditionnels en pierre et de certaines constructions remarquables (moulins, châteaux) en vue de création de logements ou d'hébergement touristique sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine en respectant notamment les prescriptions de l'article N11,
 - que l'assainissement soit réalisable ;
- ❖ les annexes et dépendances, piscine sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la construction principale et l'environnement paysager.
- ❖ L'extension, la mise aux normes et/ou la mise en conformité avec ou sans démolition, de bâtiment d'activités à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

En secteur Nr:

- ❖ Les abris légers de loisirs, à condition que leur surface hors-œuvre brute n'excède pas 20 m², qu'ils soient réalisés dans l'emprise d'une propriété comportant un plan d'eau existant et qu'il n'y ait qu'un seul abri léger de loisirs par propriété.
- ❖ Les exhaussements et affouillements destinés à l'extension des plans d'eau.

En secteur Ne :

- ❖ Les constructions, installations d'équipements d'infrastructures publics tels que station d'épuration, bassins de rétention, ...

En secteur NI :

- ❖ Les constructions, installations d'équipements publics nécessaires à l'aménagement d'une zone naturelle de loisirs : bloc sanitaire, ...

Article N 3 - Accès et voirie

Accès :

La création d'accès individuel à la RD 149 est interdite.

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Lorsque cela s'avère possible il devra être privilégié l'accès sur une voie communale plutôt que sur une voie départementale.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Voirie :

Sans objet.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée à l'article N2 sont interdits.

Assainissement :

Eaux usées domestiques : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'absence de réseaux, ou si la topographie ne permet pas le raccordement aux réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Ce dispositif d'assainissement devra être choisi après étude de sol et étude de filière. Ce dispositif devra alors être conçu pour pouvoir être mis hors circuit et être raccordé au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation de ces eaux liées aux activités existantes dans la zone, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage et les dispositions suivantes :

- **En bordure de voie ferrée**, toute construction doit être édifiée au delà d'une distance de 15 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.
- **En bordure de la RD 149**, les constructions doivent être implantées à 75 m minimum de l'axe de la voie en dehors des zones urbanisées conformément aux marges recul indiquées sur le plan de zonage.
- **En bordure des autres RD**, toute construction doit être édifiée au delà d'une distance de 25 mètres mesurée à partir de l'axe de la voie conformément aux marges recul indiquées sur le plan de zonage.
- **En bordure des autres voies** ne faisant pas l'objet de marges de recul sur le plan de zonage, toute construction doit être édifiée en retrait dans les conditions minimales suivantes : 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Pour la réfection, la transformation et à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas diminuer la marge de recul existante.
- Pour des projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- pour les installations de production d'énergie renouvelable (éoliennes, photo voltaïques, bio gaz ...), ainsi que leurs locaux annexes (postes de livraison) et leurs aires de stationnement.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales minimales de 3 m.

La distance minimale de retrait ne peut être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout.

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

Sans objet

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

Article N 11 - Aspect extérieur

Aspect général :

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

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

Les constructions de bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans leur environnement paysager

Le bâti pierre

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement, l'extension des constructions traditionnelles en pierre et des bâtiments identifiés au titre du L. 123-1-7 doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Toitures :

La pente des toitures doit être inférieure à 30°.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile demi-ronde en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisées en fonction de l'environnement immédiat existant.

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles se distinguent par une qualité architecturale et/ou en matière d'écologie, appuyée sur une recherche d'intégration au cadre urbain existant.

La pose de panneaux solaires est autorisée nonobstant les dispositions précédentes sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures de bâtis spécifiques suivants : vérandas, serres, abris de piscines, abris de jardins de surface inférieurs à 20m².

Clôtures :

Les clôtures liées à l'activité agricole ne sont pas réglementées

Pour les autres clôtures, elles doivent respecter les dispositions suivantes :

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et à l'intérieur de la marge de recul,
- 1,8 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.
- En secteur NH1 :
 - * Lorsque le terrain est situé à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de la clôture sera de 1,5m au maximum en limite de la voie permettant l'accès au terrain, jusqu'au droit de la façade de la construction principale.
La hauteur de la clôture sera de 1,8m au maximum à l'alignement de l'autre voie ou emprise publique au-delà de cette façade.
 - * Lorsque le terrain est situé entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de la clôture sur la voie ne permettant pas l'accès au terrain pourra être supérieure à 1,5 m sans toutefois dépasser 1,8 m.

Composition

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une simple bordure délimitant la propriété doublée d'une haie vive,
- soit par une grille, ou un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par un mur bahut, revêtu d'un enduit similaire à celui des constructions environnantes. Le mur peut être éventuellement doublé d'une haie vive, ou rehaussé par une lisse, un barreaudage ou une grille, d'un dessin simple. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,10 m en limite d'emprise publique et sur la marge de recul.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Abris légers de loisirs :

En secteur Nr, les murs des abris légers de loisirs seront réalisés en bois, d'aspect naturel ou lasuré.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

- ❖ Constructions à usage de logement : deux places de stationnement par logement sur la parcelle.
- ❖ Etablissements divers :
 - Gîtes : 1 place par logement,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
 - Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
 - Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements"*.

Le déboisement ne sera autorisé que sur les espaces strictement nécessaires aux constructions.

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

Les stockages, citernes doivent être dissimulés à l'arrière d'écran végétal.

Toute construction de bâtiments d'activité doit être accompagné d'un projet paysager visant à une bonne intégration du bâtiment dans son environnement