



**COMMUNE DU CELLIER**  
**DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **REGLEMENT LITTERAL** **PIECE 5.1**

APPROBATION EN CONSEIL MUNICIPAL DU 17.12.13  
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES DU 9 SEPTEMBRE 2014,  
28 AVRIL 2015, 7 FEVRIER 2017, 6 NOVEMBRE 2018

MIS A JOUR LE 23 MARS 2017 ET LE 16 JUIN 2021

AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DECLARATION DE PROJET LE 12 AVRIL 2022



## SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	9
ARTICLE 5 : LEXIQUE	9
<b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
SECTEUR Ua DISPOSITIONS APPLICABLES	14
SECTEUR Ub DISPOSITIONS APPLICABLES	22
SECTEUR Ue DISPOSITIONS APPLICABLES	31
SECTEUR Uh DISPOSITIONS APPLICABLES	38
<b>PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>48</b>
SECTEUR 1AUh DISPOSITIONS APPLICABLES	49
SECTEUR 1AUe DISPOSITIONS APPLICABLES	57
SECTEUR 2AUh DISPOSITIONS APPLICABLES	64
SECTEUR 2AUe DISPOSITIONS APPLICABLES	67
<b>PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>70</b>
ZONE A DISPOSITIONS APPLICABLES	71
<b>PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>80</b>
ZONE N DISPOSITIONS APPLICABLES	81

**PARTIE 1 :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-4, et R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du Cellier.

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

---

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

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

2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
- **LES PERIMETRES SPECIAUX** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créés en application de législations particulières reportés aux annexes « Plan des informations et obligations diverses » connues de l'Etat.
  - **LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières reportées aux annexes « Plan des servitudes d'utilité publique » connues de l'Etat.
  - **LES DISPOSITIONS D'UN LOTISSEMENT APPROUVE**, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
  - **LES REGLEMENTATIONS TECHNIQUES**, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, propres à divers types d'utilisation et d'occupation des sols tels que : installations classées pour la protection de l'environnement, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, règlement de sécurité, établissements recevant du public, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et autres réglementations spécifiques.

### **RAPPEL :**

- **ART. L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME** : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

La commune du Cellier est concernée au droit de :

- l'A11, dans une bande de 100 m.
- la RD723 ex RN23 dans une bande de 75 m.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

*Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

- **LA COMMUNE DU CELLIER EST CONCERNEE PAR LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL APPROUVE LE 25 JUIN 2012 :**
  - *Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale :*
    - *de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD723 pour les constructions à vocation d'habitat,*
    - *de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD723 pour les constructions à vocation économique,*
    - *de 25 mètres par rapport à l'axe des RD21, RD68, RD84 et RD268*
  - *Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existants.*
  - *Les changements de destination dans la marge de recul sont interdits. Toutefois, dans un souci de préservation du patrimoine bâti traditionnel, le Département peut accepter, après examen au cas par cas, le changement de destination de certains bâtis situés dans l'emprise de la marge de recul des routes départementales. Dans cette hypothèse, l'intérêt architectural et patrimonial de ce bâti devra être justifié et les conditions de desserte du terrain depuis la route départementale devront présenter les distances minimales de visibilité requises.*

*Nota : Figure en annexe du présent PLU la carte des limites d'agglomération existantes sur les routes départementales qui traversent la Commune du Cellier.*

- **ART. L.111.3 DU CODE DE L'URBANISME :** « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si (...) le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* »
- **ART. L.111.6.1 DU CODE DE L'URBANISME :** « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes et dépendances d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.* »
- **ART. L.123.1.5.7 DU CODE DE L'URBANISME :** « *Le règlement peut : ° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; (...)* »
- **ART. L.123.1.12 DU CODE DE L'URBANISME :** « *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.* »
- **ART. L.123.1.13 DU CODE DE L'URBANISME :** « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

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

- **ART. L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME** : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier (...).* »

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 (...). »*

- **ART. R.123.10.1 DU CODE DE L'URBANISME** : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »* Le présent règlement ne s'y oppose pas.
- **ART. R.421.23 DU CODE DE L'URBANISME** : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants (...):*  
g) *Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;*  
h) *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; (...)* »
- **ART. R.421.27 DU CODE DE L'URBANISME** : « *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »*
- **ART. R.423.53 DU CODE DE L'URBANISME** : « *Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie. »*
- **ARTICLE L341-10 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT** : « *Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ».*

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) en zones agricoles et viticoles (A), et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant la pièce n°4 du dossier. Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

### LES ZONES URBAINES :

- Ua** Secteur urbanisé à vocation principale d'habitat et de commerces.  
Ce secteur couvre le cœur de bourg.
- Ub** Secteur urbanisé à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.  
Ce secteur couvre les quartiers résidentiels du bourg.
- Ue** Secteur urbanisé à vocation principale d'activités économiques, industrielles et artisanales.  
Ce secteur couvre les zones d'activités de la commune.  
*Le secteur Ue comporte 1 sous-secteur :*  
Un sous-secteur **Ue-c** correspondant à la présence d'anciennes carrières et de dépôts de matières inertes ;
- Uh** Secteur urbanisé à vocation principale d'habitat.  
Ce secteur couvre les villages et cœurs anciens de villages.  
*Le secteur Uh comporte 3 sous-secteurs :*  
Un sous-secteur **Uh1** correspondant à la présence de bâti d'intérêt patrimonial au cœur des villages.  
Un sous-secteur **Uh2** correspondant aux villages-relais ;  
Un sous-secteur **Uh3** correspondant aux autres villages ;

### LES ZONES A URBANISER :

- 1AUh** Secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.
- 1AUe** Secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'activités économiques, industrielles et artisanales.
- 2AUh** Secteur à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.
- 2AUe** Secteur à urbaniser à long terme à vocation principale d'activités économiques, industrielles et artisanales.

### LES ZONES AGRICOLES ET VITICOLES :

- A** Secteur agricole et viticole.
- Ab** Secteur agricole transitoire, inconstructible, inclus dans le périmètre de projet d'extension de la zone d'activités des Relandières.
- Ah** Secteur d'urbanisation diffuse existante sous la forme d'écarts.  
*Le secteur Ah comporte 3 sous-secteurs :*
- Un sous-secteur **Ah4** qui concerne les constructions existantes isolées en zone agricole à vocation d'habitat situées à moins de 100 m d'une exploitation agricole ou situées dans des secteurs à enjeux environnementaux et paysagers.
  - Un sous-secteur **Ah5** qui concerne les constructions existantes isolées en zone agricole à vocation d'habitat situées à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
  - Un sous-secteur **Ah6** qui concerne les constructions existantes isolées en zone agricole à vocation d'activités économiques.
- An** Secteur agricole inconstructible, inclus dans les « espaces naturels à fort intérêt patrimonial » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.
- Av** Secteur correspondant à la présence d'exploitations viticoles AOC.
- Av-n** Secteur correspondant à la présence d'exploitations viticoles AOC, inconstructible, inclus dans les « espaces naturels à fort intérêt patrimonial » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

### LES ZONES NATURELLES :

- Nn** Secteur naturel et forestier.
- Nf** Secteur correspondant à la présence de la forêt du Cellier où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles.
- Nh** Secteur d'urbanisation diffuse sous la forme d'écarts.

*Le secteur Nh comporte 1 sous-secteur :*

- Un sous-secteur **Nh5** qui concerne les constructions existantes isolées en zone naturelle à vocation d'habitat situées à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
- Nl** Secteur correspondant à une installation de loisirs de plein-air (terrain de cross et de quad).
- Ns-t** Secteur correspondant à la présence d'un dépôt de matière inerte (déchetterie intercommunale).
- Np** Secteur correspondant aux aires de stationnement localisées en zone naturelle et forestière.

Ainsi que :

- **Les zones humides**, représentées par une trame spécifique « **zh** » au règlement graphique pour lesquelles tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol autorisés dès lors que ceux-ci :
  - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles et viticoles **en zone A**, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte aux zones humides ;
  - Sont liés à la sécurité des personnes ;
  - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration de zones humides ;
  - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- **Les secteurs soumis au risque inondation**, représentés par une trame spécifique « **i** » au règlement graphique pour lesquels s'applique le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible Inondation de la Loire approuvé par Arrêté Préfectoral du 12 mars 2001 et valant Servitude d'Utilité Publique.

Le document graphique fait en outre apparaître les différentes mentions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, et notamment :

- **Les espaces boisés classés** (bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer) en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.1.5.8 du Code de l'Urbanisme.
- **Les éléments du paysage à protéger** au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme (haies, réseaux de haies, plantations d'alignement, arbres isolés, etc.)

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant au présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles décomposé en seize articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Desserte par la voirie et accès
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et abords
- ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules
- ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- ARTICLE 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales



ARTICLE 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

### **Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales :**

Dans l'ensemble des zones, le Règlement graphique identifie, par le biais d'un étoilage, les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial soumis à l'observation du Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales, qui constitue une annexe du présent Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du code de l'Urbanisme), sous réserve d'une décision motivée de l'autorité compétente.

## **ARTICLE 5 : LEXIQUE**

---

### **ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

**Annexes et dépendances :** Sont considérées comme constructions secondaires, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que vérandas, garages, remises, abris de jardins, abris à vélos, celliers, etc., accolée (à la manière d'une annexe) ou non (à la manière d'une dépendance), à la construction principale.

Ainsi, toute construction secondaire (annexe ou dépendance), accolée ou non, dont les dimensions dépassent les limites fixées par le règlement de chacune des zones est considérée comme une construction à part entière pour laquelle la réglementation des constructions principales s'applique.

Est considéré comme annexe ou dépendance tout bâtiment dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et la hauteur ne dépasse pas 3,50m mesurée au point le plus élevé.

#### **Extension d'une construction principale :**

Est considérée comme une extension d'une construction principale, toute nouvelle construction dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m<sup>2</sup> et la hauteur supérieure à 3,50m mesurée au point le plus élevé, réalisée dans le prolongement du bâti existant, édifiée sur le même terrain d'assiette.

#### **Surface de plancher :**

L'article R. 112-2 du code de l'urbanisme précise que « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction* » :

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

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

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

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

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

## **ARTICLES 3 et 6 : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES - VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Accès au terrain d'assiette du projet** : L'accès au terrain d'assiette du projet correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

**Accès aux voies publiques** : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

**Notion de « en agglomération » et « hors agglomération »** : le caractère aggloméré de la zone s'entend aux espaces compris dans des sections délimitées par des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

**Voirie** : La voirie constitue la desserte de statut public ou privé du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction.

**Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale** : Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer, de statut public ou privé, conçue ou ouverte à la circulation et à tous les modes de déplacement (automobile, deux roues, piétons, transports en commun, etc.).

**Voies et emprises publiques** : Les voies et emprises publiques comprennent les espaces publics affectés aux déplacements et au stationnement quel que soit le mode d'utilisation (automobile, deux roues, piétons, transports en commun, etc.).

## **ARTICLES 5 ET 9 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ET EMPRISE AU SOL**

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)** : Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction. (Voir emprise au sol).

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

## **ARTICLES 6, 7 ET 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Alignement** : L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui relève du domaine privé et ce qui relève du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

**Distances (mesure des)** : Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 8 du règlement de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire à la projection verticale de l'emprise au sol de la construction.

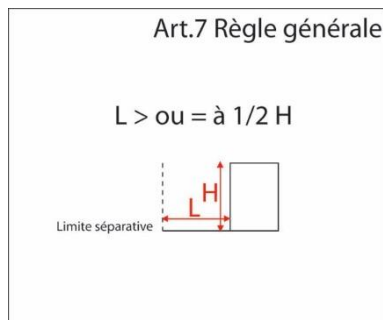
**Limite de voie et d'emprise publique** : La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques (Voir Voies et emprises publiques) ou un emplacement réservé pour création de voies et emprises publiques.

**Limite séparative** : La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. Elle s'entend à la fois comme une limite latérale mais aussi comme une limite de fond de terrain ou unité foncière.

**Recul** : Le recul est la distance séparant la construction des voies et emprises publiques définissant la **marge de recul**. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie ou d'emprise publique ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces voies et emprises publiques (Art.6).

**Retrait** : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative (Art.7).

**Calcul du retrait en limite séparative** :



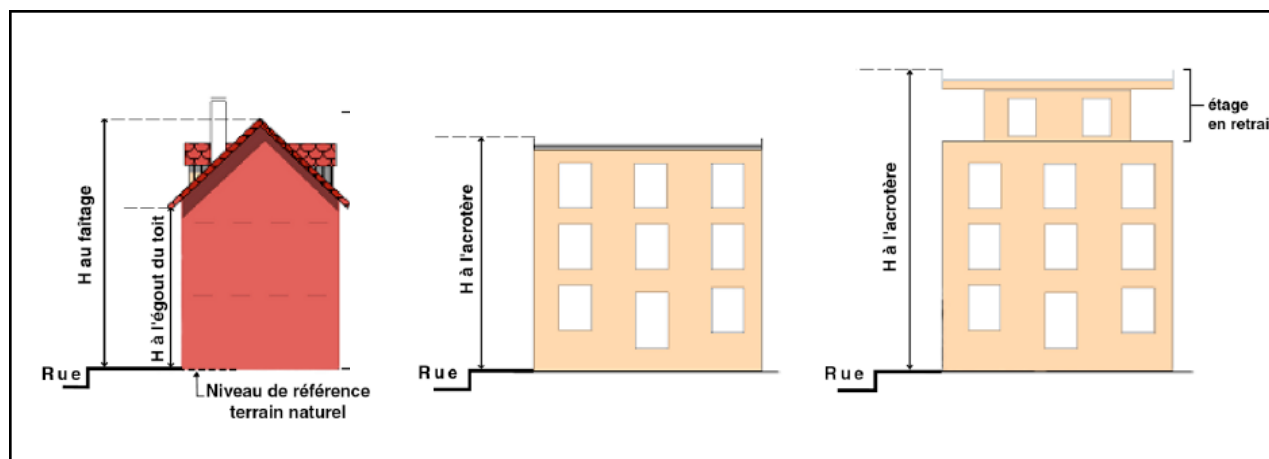
## ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

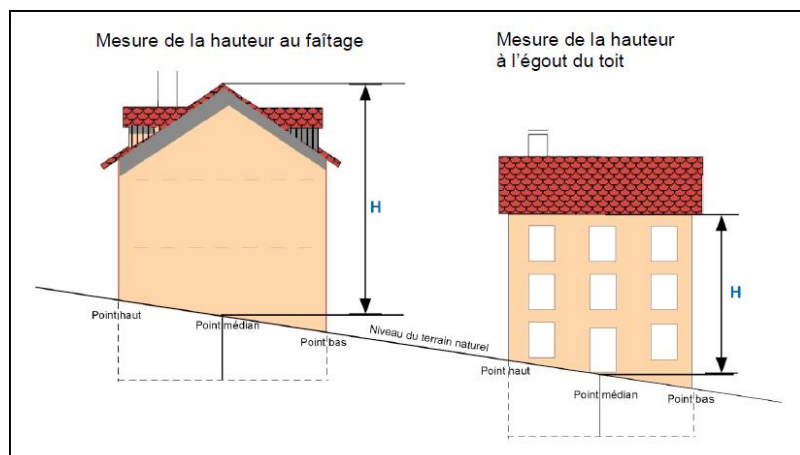
**Toiture terrasse** : Couverture constituant le dernier plancher d'une construction servant à la constitution du toit et offrant un taux de pente inférieur à 5 %.

**Hauteur** : La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement de zone est la différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut et le point médian de l'édifice mesuré à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux.

La hauteur peut être également mesurée à partir :

- **Du faitage** (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.
- **De l'égout du toit** (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : il revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.
- **Du sommet de l'acrotère** (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie).

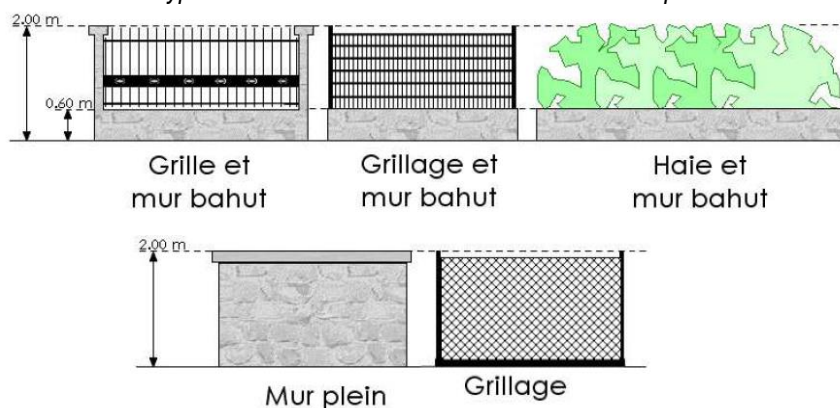




## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

**Clôture** : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain ou unité foncière soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles et grillages.

*Illustration des types de clôtures autorisées dans le PLU à adapter en fonction du règlement de chaque zone :*



## ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Arbres de hautes tiges** : Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Espace de pleine terre** : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (eaux potable, usées, pluviales, gaz, électricité, téléphone, internet, etc.) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Espaces libres** : L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- des places de stationnement de surfaces.

**PARTIE 2 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **SECTEUR Ua DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR**

Ce secteur constitue un espace déjà urbanisé, à caractère central dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il comprend le bourg où prédomine un bâti traditionnel ancien. Il est affecté essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Ce secteur accueille la majeure partie des commerces de la commune.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

La réglementation applicable autorise une densification de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage, dans le respect des structures bâties existantes, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

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

#### **Ua - ARTICLE 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 1.1. Les constructions à usage industriel.
- 1.2. Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.3. Les constructions à usage artisanal ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.4. Les constructions à usage commercial ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.5. Les constructions à usage d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.6. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.9. Les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux ou déchets divers.
- 1.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **Ua - ARTICLE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- 2.1. L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants avant l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui, du fait de leur destination, ne seraient pas admis dans la zone.
- 2.2. Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.3. Les constructions à destination de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.4. Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Ua - ARTICLE 3**

#### **ACCES ET VOIRIES**

---

##### **3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable et en bon état d'entretien : soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

##### **3.2. ACCES**

Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un 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.

### **3.3. VOIES NOUVELLES**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets selon les prescriptions techniques en vigueur et fournies par la collectivité compétente.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

## **Ua - ARTICLE 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. ADDUCTION EN EAU POTABLE**

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

#### **4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou via un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, en respectant les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux pluviales.

En dernier recours, le rejet dans le réseau pluvial communal est autorisé dans la limite d'un débit de fuite maximum fixé à 1l/s.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique sont autorisés, pour des utilisations appropriées.

#### **4.4. ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être préférentiellement réalisés en souterrain.

## **Ua - ARTICLE 5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.



## Ua - ARTICLE 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1. REGLE GENERALE

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 6.2. CAS PARTICULIERS

- Toutefois, une implantation à l'alignement ou en recul par rapport à la voie peut être imposée si elle permet d'assurer une continuité bâtie sur rue si cette dernière est justifiée par le bon état des constructions adjacentes sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.
- Des implantations en recul peuvent également être autorisées en fonction de l'implantation des bâtiments voisins ou pour des raisons de sécurité liées à l'accès ou la visibilité. Ce recul ne pourra cependant pas être supérieur à 5m.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, la règle relative à l'implantation à l'alignement peut n'être imposée que pour l'une des voies. Dans ce cas, l'article 7 s'applique alors pour les autres limites.
- Des implantations en recul peuvent être admises lorsqu'un front bâti à l'alignement existe.

#### 6.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment préexistant ;
- Les annexes et dépendances qui n'excèdent pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur mesurée au point le plus élevé, ainsi que les piscines et leurs abris et les serres de jardins, qui devront être implantés en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement.

## Ua - ARTICLE 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 7.1. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites séparatives latérales.

#### 7.2. CAS PARTICULIER

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la marge d'isolement doit être au minimum de 3m.

#### 7.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RETRAIT

- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment préexistant ;
- Les annexes et dépendances qui n'excèdent pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur mesurée au point le plus élevé, ainsi que les piscines et leurs abris et les serres de jardins, qui devront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.

## Ua - ARTICLE 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

## **Ua - ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **Ua - ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions est limitée à 9m à l'égout ou à l'acrotère.

### **10.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE HAUTEUR**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Leur hauteur est limitée à 15m à l'égout ou à l'acrotère ;
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## **Ua - ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. ASPECT GENERAL**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, y compris pour les annexes et dépendances.
- L'emploi en parement extérieur et en toitures, de matériaux ondulés ou de tôles ou bardages d'aspect précaire, y compris pour les annexes et dépendances.
- Les toitures cintrées.

Dans le cas d'un bâti d'intérêt architectural et patrimonial faisant l'objet d'un étoilage au règlement graphique, le Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales annexé au présent règlement s'applique.

### **11.2. VOLUMES**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

### **11.3. TERRASSEMENTS**

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain. Les mouvements de terre rendus éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol doivent respecter le caractère de l'environnement local.

### **11.4. PAREMENTS EXTERIEURS**

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

Les maçonneries de pierre apparentes sont réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

## 11.5. TOITURES

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

### 11.5.1 Règle générale :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux versants principaux de faible pente caractéristique de la région (30° maximum).
- Le matériau de couverture des constructions est la tuile ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « terre cuite » restituent l'aspect de la tuile traditionnelle.
- Les fenêtres de toit doivent être invisibles depuis l'espace public.
- Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

### 11.5.1 Cas particuliers :

- Dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée ;
- Les extensions de bâti peuvent comporter un seul versant de toiture d'une pente différente de celle du bâtiment principal ;
- Les toitures terrasses pourront être autorisées pour les constructions de liaisons entre deux volumes bâtis ne dépassant pas 15m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- L'usage de l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « bleu schiste » restituent l'aspect de l'ardoise naturelle peut être autorisé en fonction de l'environnement ;
- En extension, les couvertures vitrées sont autorisées dans la mesure où leur superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>. Les couvertures des parties non vitrées seront conçues en harmonie avec la construction principale.

Les règles 11.1 à 11.5 préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

## 11.6. CLOTURES

**11.6.1 En front de rue et dans la marge de recul**, les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement, mais aussi avec la construction principale et les constructions environnantes. Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur traditionnel de maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- Soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum d'1,25 m.
- Soit d'un muret de maçonnerie de pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté d'un dispositif à claire voie, excepté le grillage, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,25 m.

**11.6.2 Au-delà de la marge de recul**, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80m et doivent être constituées :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie ;
- Soit de panneaux de bois ;
- Soit de murs pleins enduits ;
- Soit de murs traditionnels de maçonnerie de pierres apparentes.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers des portes et portails ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

### 11.6.3 Cas particuliers

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles du 11.6.1 peuvent ne s'appliquer que pour la façade principale ou liée à l'accès. Dans ce cas, les règles de l'article 11.6.2 s'appliquent pour les clôtures sur les autres limites.

## Ua - ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient de l'arrondir au nombre entier inférieur.

### 12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :

- 1 place par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 80m<sup>2</sup> ;
- 2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 80m<sup>2</sup> ;
- + 1 place banalisée pour 3 logements pour toute opération de plus de 5 logements.

### 12.2. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera prévu :

- 1 place pour 2 logements.

### 12.3. Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, il sera prévu :

Pour les commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les bureaux et activités de services :

- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, activités de services, des places supplémentaires pourront être exigées.

Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants de plus de 80m<sup>2</sup> de surface de salle :

- 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle supplémentaire.

Pour les hôtels-restaurant, la norme la plus contraignante est retenue.

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

### 12.4. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES :

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, susceptibles d'accueillir du public ou de générer une activité commerciale ou de service, pour lesquelles le stationnement doit être prévu en fonction de leur usage, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

- 12.5. 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.

## **Ua - ARTICLE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservés.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

#### **13.2. OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts plantés et paysagers.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. A partir de 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront de plus traitées en espaces verts plantés et paysagers. Les plantations peuvent être uniformément réparties ou regroupées afin de constituer des massifs significatifs.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (réservoirs, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées) ou à la collecte des ordures ménagères et sélectives doivent être implantées de manière à être invisibles des voies publiques ou dissimulées par des écrans végétaux.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Ua - ARTICLE 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **Ua - ARTICLE 15**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **Ua - ARTICLE 16**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions pourront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## **SECTEUR Ub DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR**

Ce secteur constitue un espace déjà urbanisé, à caractère moins dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu. Il comprend les quartiers résidentiels en connexion avec le centre-bourg, où prédomine un bâti pavillonnaire récent. Il est affecté essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Ce secteur accueille la majeure partie des équipements publics de la commune.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage, dans le respect des structures bâties existantes, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

L'aménagement et l'équipement de parties de ce secteur sont soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

Une partie du secteur est concernée par la protection des sites naturels et urbains figurant en annexes du présent PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique de protection des sites et monuments naturels.

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

#### **Ub - ARTICLE 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 1.1. Les constructions à usage industriel.
- 1.2. Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.3. Les constructions à usage artisanal ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.4. Les constructions à usage commercial ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.5. Les constructions à usage d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.6. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.9. Les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux ou déchets divers.
- 1.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **Ub - ARTICLE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- 2.1. L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants avant l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui, du fait de leur destination, ne seraient pas admis dans la zone.
- 2.2. Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.3. Les constructions à destination de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.4. Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- 2.6. Les constructions, occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2.7. Les constructions, occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec la protection des sites naturels et urbains figurant en annexes du présent PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique de protection des sites et monuments naturels.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Ub - ARTICLE 3**

#### **ACCES ET VOIRIES**

---

##### **3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable et en bon état d'entretien : soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

##### **3.2. ACCES**

Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un 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.

### **3.3. VOIES NOUVELLES**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets selon les prescriptions techniques en vigueur et fournies par la collectivité compétente.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

## **Ub - ARTICLE 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. ADDUCTION EN EAU POTABLE**

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

#### **4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou via un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, en respectant les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux pluviales.

En dernier recours, le rejet dans le réseau pluvial communal est autorisé dans la limite d'un débit de fuite maximum fixé à 0,5l/s.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique sont autorisés, pour des utilisations appropriées.

#### **4.4. ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, préférentiellement en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être préférentiellement réalisés en souterrain.



## **Ub - ARTICLE 5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

- 5.1. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

## **Ub - ARTICLE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. REGLE GENERALE**

- 6.1.a. Pour les routes départementales hors agglomération, les dispositions du Schéma Routier Départemental s'appliquent (voir Dispositions Générales) ;
- 6.1.b. Pour les routes départementales en agglomération et les autres types de voies, les constructions et installations doivent être implantées au recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement.

#### **6.2. CAS PARTICULIERS (excepté Routes Départementales hors agglomération)**

- Toutefois, une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre par rapport à la voie peut être imposée si elle permet d'assurer une continuité bâtie sur rue si cette dernière est justifiée par le bon état des constructions adjacentes sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, la règle relative à l'implantation peut n'être imposée que pour l'une des voies. Dans ce cas, l'article 7 s'applique alors pour les autres limites.

#### **6.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment préexistant ;
- Les garages, qui doivent être implantés en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

## **Ub - ARTICLE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1. REGLE GENERALE**

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3m.

#### **7.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RETRAIT**

- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment préexistant ;
- Les annexes et dépendances qui n'excèdent pas 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur mesurée au point le plus élevé, ainsi que les piscines et leurs abris et les serres de jardins, qui devront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.

## **Ub - ARTICLE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **Ub - ARTICLE 9**

### **EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **Ub - ARTICLE 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **10.1. HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère.

#### **10.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE HAUTEUR**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Leur hauteur est limitée à 15m à l'égout ou à l'acrotère.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## **Ub - ARTICLE 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **11.1. ASPECT GENERAL**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, y compris pour les annexes et dépendances.
- L'emploi en parement extérieur et en toitures, de matériaux ondulés ou de tôles ou bardages d'aspect précaire, y compris pour les annexes et dépendances.
- Les toitures cintrées.

Dans le cas d'un bâti d'intérêt architectural et patrimonial faisant l'objet d'un étoilage au règlement graphique, le Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales annexé au présent règlement s'applique.

#### **11.2. VOLUMES**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

#### **11.3. TERRASSEMENTS**

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain. Les mouvements de terre rendus éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol doivent respecter le caractère de l'environnement local.

#### **11.4. PAREMENTS EXTERIEURS**

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

Les maçonneries de pierre apparentes sont réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

## 11.5. TOITURES

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

### 11.5.1 Règle générale :

- Les toitures des constructions doivent comporter deux versants principaux de faible pente caractéristique de la région (30° maximum) ;
- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation est la tuile ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « terre cuite » restituent l'aspect de la tuile traditionnelle ;
- Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

### 11.5.2 Cas particuliers :

- Dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée ;
- Les extensions de bâti peuvent comporter un seul versant de toiture d'une pente différente de celle du bâtiment principal ;
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas le tiers de la surface totale de la toiture des bâtiments contigus ;
- L'usage de l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « bleu schiste » restituent l'aspect de l'ardoise naturelle peut être autorisé en fonction de l'environnement ;
- En extension, les couvertures vitrées sont autorisées dans la mesure où leur superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>. Les couvertures des parties non vitrées seront conçues en harmonie avec la construction principale.

Les règles 11.1 à 11.5 préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

## 11.6. CLOTURES

**11.6.1 En front de rue et dans la marge de recul**, les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement, mais aussi avec la construction principale et les constructions environnantes. Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur traditionnel de maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- Soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum d'1,25 m.
- Soit d'un muret de maçonnerie de pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté d'un dispositif à claire voie, excepté le grillage, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,25 m.
- Soit de haies vives d'essences locales plantées côté public, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie.

**11.6.2 Au delà de la marge de recul**, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80m et doivent être constituées :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie ;
- Soit de panneaux de bois ;
  - Soit d'un mur traditionnel de maçonnerie de pierres apparentes ;
  - Soit d'un mur plein enduit.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers des portes et portails ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

### 11.6.3 Cas particuliers

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles du 11.6.1 peuvent ne s'appliquer que pour la façade principale ou liée à l'accès. Dans ce cas, les règles de l'article 11.6.2 s'appliquent pour les clôtures sur les autres limites.

## Ub - ARTICLE 12

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient de l'arrondir au nombre entier inférieur.

#### 12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :

- 1 place par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 80m<sup>2</sup> ;
- 2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 80m<sup>2</sup> ;
- + 1 place banalisée pour 3 logements pour toute opération de plus de 5 logements.

#### 12.2. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera prévu :

- 1 place pour 2 logements.

#### 12.3. Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, il sera prévu :

Pour les commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les bureaux et activités de services :

- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, activités de services, des places supplémentaires pourront être exigées.

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
  - 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels-restaurant, la norme la plus contraignante est retenue

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

#### 12.4. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, susceptibles d'accueillir du public ou de générer une activité commerciale ou de service, pour lesquelles le stationnement doit être prévu en fonction de leur usage, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

12.5. 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.

## **Ub - ARTICLE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, murets, espaces boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservés.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

#### **13.2. OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts plantés et paysagers.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. A partir de 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront de plus traitées en espaces verts plantés et paysagers. Les plantations peuvent être uniformément réparties ou regroupées afin de constituer des massifs significatifs.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (réservoirs, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées) ou à la collecte des ordures ménagères et sélectives doivent être implantées de manière à être invisibles des voies publiques ou dissimulées par des écrans végétaux.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **Ub - ARTICLE 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

## **Ub - ARTICLE 15**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**Ub - ARTICLE 16**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions pourront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## SECTEUR Ue DISPOSITIONS APPLICABLES

---

### CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur couvre les espaces à vocation économiques, industriels, artisanaux, de services et de transports existants. Il est affecté à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, de services et de transports, dont la présence est incompatible avec l'habitat. Ce secteur correspond notamment aux zones d'activités des Relandières et de Bel Air.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

*Le secteur Ue comporte un sous-secteur où des prescriptions particulières s'appliquent :*

1 - Un sous-secteur **Ue-c** correspondant à la présence d'anciennes carrières et de dépôts de matières inertes.

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

#### Ue - ARTICLE 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2. Les constructions à usage de commerce alimentaire.
- 1.3. Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.4. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.7. **En dehors du sous-secteur Ue-c**, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### Ue - ARTICLE 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités sous réserve que les dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eu égard au caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques (incendie, explosion, etc.) et des nuisances (olfactives, sonores, etc.) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activités implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées aux installations à usage d'activités.

2.3. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

2.4. En sous-secteur Ue-c, le remblaiement des anciennes carrières et les dépôts de matière inertes sous réserve de satisfaire la réglementation les concernant.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Ue - ARTICLE 3

#### ACCES ET VOIRIES

---

##### 3.1. DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable et en bon état d'entretien : soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

##### 3.2. ACCES

Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un 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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD723.

##### 3.3. VOIES NOUVELLES

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets selon les prescriptions techniques en vigueur et fournies par la collectivité compétente.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

### Ue - ARTICLE 4

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### 4.1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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



#### **4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement collectif, si elle est autorisée par le gestionnaire de réseaux, peut être soumise à un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.4. EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou via un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, en respectant les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux pluviales.

En dernier recours, le rejet dans le réseau pluvial communal est autorisé dans la limite d'un débit de fuite maximum fixé à 1l/s.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique sont autorisés, pour des utilisations appropriées.

#### **4.5. ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, préférentiellement en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être préférentiellement réalisés en souterrain.

### **Ue - ARTICLE 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

- 5.1. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

### **Ue - ARTICLE 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **6.1. REGLE GENERALE**

6.1.a. Pour les routes départementales hors agglomération, les dispositions du Schéma Routier Départemental s'appliquent (voir Dispositions Générales) ;

6.1.b. Pour les routes départementales en agglomération et les autres types de voies, les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

**6.2. CAS PARTICULIERS (excepté Routes Départementales hors agglomération)**

Toutefois, en agglomération, une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre par rapport à la voie peut être imposée si elle permet d'assurer une continuité bâtie sur rue si cette dernière est justifiée par le bon état des constructions adjacentes sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

**6.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment préexistant.

**Ue - ARTICLE 7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. REGLE GENERALE**

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5m.

**7.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RETRAIT**

- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment préexistant.

**Ue - ARTICLE 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

**Ue - ARTICLE 9**

**EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**Ue - ARTICLE 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1. HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions est limitée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère.

**10.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE HAUTEUR**

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## Ue - ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1. ASPECT GENERAL

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les matériaux de couverture ondulés pour les constructions à usage d'habitation.
- L'emploi à nu, en parement extérieur et en toitures, de matériaux ondulés ou de tôles ou bardages d'aspect précaire, y compris pour les annexes et dépendances.

### 11.2. VOLUMES

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

### 11.3. TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain. Les mouvements de terre rendus éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol doivent respecter le caractère de l'environnement local.

### 11.4. PAREMENTS EXTERIEURS

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

### 11.5. TOITURES

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture.

Les règles 11.1 à 11.5 préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

### 11.6. CLOTURES

**11.6.1 Règle générale : En front de rue et en limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

Les piliers des portes et portails ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

**11.6.2 Cas particuliers :** Les constructions et installations commerciales dont l'activité exige une exposition en plein air pour lesquelles les clôtures en haies vives ne sont pas obligatoires en front de rue.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure d'une route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

## Ue - ARTICLE 12

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient de l'arrondir au nombre entier inférieur.

#### 12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :

- 1 place par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 80m<sup>2</sup> ;
- 2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 80m<sup>2</sup> ;

#### 12.2. Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, il sera prévu :

Pour les commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les bureaux et activités de services :

- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les hôtels-restaurant, la norme la plus contraignante est retenue

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

12.3. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, activités de services, des places supplémentaires pourront être exigées.

#### 12.4. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, susceptibles d'accueillir du public ou de générer une activité commerciale ou de service, pour lesquelles le stationnement doit être prévu en fonction de leur usage, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

12.5. 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.

## Ue - ARTICLE 13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

#### 13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservés.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

### **13.2. OBLIGATION DE PLANTER**

Les marges d'isolement par rapport aux voies et emprises publiques et les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts plantés et paysagers à hauteur de 20% de la superficie du terrain minimum.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes et de stockage doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de parking ou 100 m<sup>2</sup> de surface. A partir de 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront de plus traitées en espaces verts plantés et paysagers. Les plantations peuvent être uniformément réparties ou regroupées afin de constituer des massifs significatifs.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (réservoirs, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées) ou au stockage et dépôts de matériaux et véhicules doivent être implantées de manière à être invisibles des voies publiques ou des limites séparatives lorsque celles-ci constituent des limites de zones, ou dissimulées le cas échéant par des écrans végétaux.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Ue - ARTICLE 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **Ue - ARTICLE 15**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **Ue - ARTICLE 16**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions pourront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## SECTEUR Uh DISPOSITIONS APPLICABLES

---

### CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur correspond aux villages et aux cœurs anciens de villages. Il comprend à la fois des quartiers résidentiels où prédomine un bâti pavillonnaire récent et peu dense et des cœurs de villages où prédomine un bâti ancien dense et d'intérêt patrimonial. Il est affecté essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services de proximité qui en sont le complément habituel.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage, dans le respect des structures bâties existantes, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

*Le secteur Uh comporte trois sous-secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :*

**1** – Un sous-secteur **Uh1** correspondant à la présence de bâti d'intérêt patrimonial au cœur des villages, ancien et plus dense, où la construction nouvelle est autorisée en comblement de « dents creuses » sous réserve de l'observation de conditions particulières ;

**2** – Un sous-secteur **Uh2** correspondant aux villages de Launay, Vandel et La Rigaudière, où la construction nouvelle est autorisée en comblement de « dents creuses » sous réserve de l'observation de conditions particulières ;

**3** – Un sous-secteur **Uh3** correspondant aux autres villages où la construction nouvelle est autorisée en comblement de « dents creuses » sous réserve de l'observation de conditions particulières.

Une partie du secteur est concernée par la protection des sites naturels et urbains figurant en annexes du présent PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique de protection des sites et monuments naturels.

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

#### Uh - ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 1.1. Les constructions à usage industriel.
- 1.2. Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.3. Les constructions à usage artisanal ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.4. Les constructions à usage commercial ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.5. Les constructions à usage d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.6. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.

- 1.7. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.9. Les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux ou déchets divers.
- 1.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **Uh - ARTICLE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- 2.1. L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants avant l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui, du fait de leur destination, ne seraient pas admis dans la zone.
- 2.2. Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.3. Les constructions à destination de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.4. Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- 2.6. **En secteur Uh1**, sont uniquement admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la mise en valeur du patrimoine, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'ils s'insèrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère patrimonial de la zone, les aménagements suivants :
  - La construction neuve ;
  - La reconstruction après sinistre ;
  - La rénovation ou le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ;
  - L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation.
- 2.7. Les constructions, occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec la protection des sites naturels et urbains figurant en annexes du présent PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique de protection des sites et monuments naturels.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Uh - ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIES

---

#### 3.1. DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable et en bon état d'entretien : soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

#### 3.2. ACCES

Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un 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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD723.

#### 3.3. VOIES NOUVELLES

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets selon les prescriptions techniques en vigueur et fournies par la collectivité compétente.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

### Uh - ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

#### 4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.



#### 4.3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou via un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, en respectant les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux pluviales.

En dernier recours, le rejet dans le réseau pluvial communal est autorisé dans la limite d'un débit de fuite maximum fixé à 1l/s.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique sont autorisés, pour des utilisations appropriées.

#### 4.4. ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, préférentiellement en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être préférentiellement réalisés en souterrain.

### Uh - ARTICLE 5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

##### 5.1. REGLE GENERALE

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

##### 5.2. REGLE APPLICABLE AUX TERRAINS DEJA BÂTIS

Il n'est pas fixé de règle lorsqu'il s'agit de :

- l'extension de constructions existantes ;
- la construction d'annexes ou dépendances qui n'excèdent pas 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur mesurée au point le plus élevé, ainsi que les piscines et leurs abris et les serres de jardins.

##### 5.3. REGLE APPLICABLE AUX TERRAINS NON BÂTIS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un front de voie minimum :

- De 10 m **en sous-secteur Uh2** ;
- De 15 m **en sous-secteur Uh3**.

##### 5.4. CAS PARTICULIER

- des adaptations mineures aux largeurs de façade peuvent être exceptionnellement admises dans le cas de terrains compris entre deux parcelles limitrophes bâties.

##### 5.1. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de front de voie minimum ;
- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les caractéristiques de largeur de front de voie imposé, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans la largeur de front de voie préexistant ;
- Les annexes et dépendances qui n'excèdent pas 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur mesurée au point le plus élevé, ainsi que les piscines et leurs abris pour lesquels il n'est pas fixé de front de voie minimum.

## Uh - ARTICLE 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions et installations doivent être implantées :

#### 6.1. REGLE GENERALE

**6.1.a.** Pour les routes départementales hors agglomération, les dispositions du Schéma Routier Départemental s'appliquent (voir Dispositions Générales) ;

**6.1.b.** Pour les routes départementales en agglomération et les autres types de voies, les constructions et installations doivent être implantées :

**En sous-secteur Uh1 :**

- A l'alignement des voies et emprises publiques.

**En sous-secteurs Uh2 et Uh3 :**

- Dans une marge de recul comprise entre 3m et 7m comptée à partir de l'alignement : cette implantation déclenche l'application d'une bande de constructibilité de 25m dans laquelle peuvent être implantées les constructions annexes ou secondaires.

#### 6.2. CAS PARTICULIERS (excepté Routes Départementales hors agglomération)

Toutefois, en agglomération, une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre par rapport à la voie peut être imposée si elle permet d'assurer une continuité bâtie sur rue si cette dernière est justifiée par le bon état des constructions adjacentes sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

- Des implantations en recul peuvent également être autorisées en secteur Uh1 en fonction de l'implantation des bâtiments voisins ou pour des raisons de sécurité liées à l'accès ou la visibilité. Ce recul ne pourra cependant pas être supérieur à 5m.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, la règle relative à l'implantation à l'alignement peut n'être imposée que pour l'une des voies. Dans ce cas, l'article 7 s'applique alors pour les autres limites.

#### 6.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul OU DE BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement et pour lesquels il n'est pas fixé de bande de constructibilité ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul ou la bande de constructibilité imposés, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment préexistant et pour laquelle il n'est pas fixé de bande de constructibilité.
- Dans le cas d'un terrain déjà bâti accueillant une construction d'habitation, ne respectant pas le recul ou la bande de constructibilité imposés, les constructions annexes ou secondaires ne sont pas soumises à cette règle.

## Uh - ARTICLE 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 7.1. REGLE GENERALE

**En sous-secteur Uh1,** les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ;
- Soit en retrait de 3m minimum.

**En sous-secteurs Uh2 et Uh3,** les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ;
- soit en retrait avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3m.

## 7.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RETRAIT

- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure qui pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait en respectant une marge d'isolement de 3m minimum ;
- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment préexistant ;
- Les annexes et dépendances qui n'excèdent pas 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur mesurée au point le plus élevé, ainsi que les piscines et leurs abris, les serres de jardins qui pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.

### Uh - ARTICLE 8

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

### Uh - ARTICLE 9

#### EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

### Uh - ARTICLE 10

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

#### 10.1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère.

#### 10.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE HAUTEUR

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Leur hauteur est limitée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère ;
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

### Uh - ARTICLE 11

#### ASPECT EXTERIEUR

---

#### 11.1. ASPECT GENERAL

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, y compris pour les annexes et dépendances.
- L'emploi en parement extérieur et en toitures, de matériaux ondulés ou de tôles ou bardages d'aspect précaire, y compris pour les annexes et dépendances.
- Les toitures cintrées.

Dans le cas d'un bâti d'intérêt architectural et patrimonial faisant l'objet d'un étoilage au règlement graphique, le Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales annexé au présent règlement s'applique.

## 11.2. VOLUMES

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

## 11.3. TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain. Les mouvements de terre rendus éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol doivent respecter le caractère de l'environnement local.

## 11.4. PAREMENTS EXTERIEURS

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

Les maçonneries de pierre apparentes sont réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

## 11.5. TOITURES

### 11.5.1 Règle Générale :

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés dans la toiture ;

#### En sous-secteur Uh1 :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux versants principaux de faible pente caractéristique de la région (30° maximum).
- Le matériau de couverture des constructions est la tuile ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « terre cuite » restituent l'aspect de la tuile traditionnelle.
- Les fenêtres de toit doivent être invisibles depuis l'espace public.

#### En sous-secteurs Uh2 et Uh3 :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent soit comporter deux versants principaux de faible pente caractéristique de la région (30° maximum), soit être réalisées en toiture terrasse.
- Dans le cas d'une toiture à pentes, le matériau de couverture des constructions est la tuile ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « terre cuite » restituent l'aspect de la tuile traditionnelle.

### 11.5.3 Cas particuliers :

Dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée.

L'usage de l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « bleu schiste » restituent l'aspect de l'ardoise naturelle peut être autorisé en fonction de l'environnement.

En extension, les couvertures vitrées sont autorisées dans la mesure où leur superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>. Les couvertures des parties non vitrées seront conçues en harmonie avec la construction principale.

#### En sous-secteur Uh1 :

- Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour les constructions de liaisons entre deux volumes bâtis sous réserve qu'elles ne dépassent pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

**En sous-secteurs Uh2 et Uh3 :**

- Les extensions de bâti peuvent comporter un seul versant de toiture d'une pente différente de celle du bâtiment principal ;

Les règles 11.1 à 11.5 préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

## **11.6. CLOTURES**

**11.6.1 En front de rue et dans la marge de recul**, les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement, mais aussi la construction principale et les constructions environnantes. Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur traditionnel de maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- Soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum d'1,25 m.
- Soit d'un muret de maçonnerie de pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté d'un dispositif à claire voie, excepté le grillage, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,25 m.

**11.6.2 Au-delà de la marge de recul**, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80m et doivent être constituées :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie ;
- Soit de panneaux de bois ;
- Soit de murs pleins enduits ;
- Soit de murs traditionnels de maçonnerie de pierres apparentes.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers des portes et portails ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure d'une route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

### **11.6.3 Cas particuliers**

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles du 11.6.1 peuvent ne s'appliquer que pour la façade principale ou liée à l'accès. Dans ce cas, les règles de l'article 11.6.2 s'appliquent pour les clôtures sur les autres limites.

## **Uh - ARTICLE 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient de l'arrondir au nombre entier inférieur.

#### **12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :**

- 1 place par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 80m<sup>2</sup> ;
- 2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 80m<sup>2</sup> ;
- + 1 place banalisée pour 3 logements pour toute opération de plus de 5 logements.

#### **12.2. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera prévu :**

- 1 place pour 2 logements.

#### **12.3. Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, il sera prévu :**

Pour les commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)  
Pour les commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
- 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les bureaux et activités de services :

- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, activités de services, des places supplémentaires pourront être exigées.

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
  - 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels-restaurant, la norme la plus contraignante est retenue

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

#### **12.4. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES**

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, susceptibles d'accueillir du public ou de générer une activité commerciale ou de service, pour lesquelles le stationnement doit être prévu en fonction de leur usage, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

- 12.5.** 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.

### **Uh - ARTICLE 13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

##### **13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservés.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

##### **13.2. OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts plantés et paysagers.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. A partir de 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront de plus traitées en espaces verts plantés et paysagers. Les plantations peuvent être uniformément réparties ou regroupées afin de constituer des massifs significatifs.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (réservoirs, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées) ou à la collecte des ordures ménagères et sélectives doivent être implantées de manière à être invisibles des voies publiques ou dissimulées par des écrans végétaux.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Uh - ARTICLE 14**

##### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **Uh - ARTICLE 15**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **Uh - ARTICLE 16**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions pourront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

**PARTIE 3 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## **SECTEUR 1AUh DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR**

Ce secteur naturel équipé est destiné à l'urbanisation à court terme. Sa vocation est mixte. Ce secteur est destiné essentiellement à l'habitat et aux équipements et activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec cet usage, qui y sont liés.

L'aménagement et l'équipement de ce secteur sont soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

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

#### **1AUh - ARTICLE 1**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 1.11. Les constructions à usage industriel.
- 1.12. Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.13. Les constructions à usage artisanal ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.14. Les constructions à usage commercial ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.15. Les constructions à usage d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.16. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- 1.17. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.18. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.19. Les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux ou déchets divers.
- 1.20. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **1AUh - ARTICLE 2**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- 2.1. L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants avant l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui, du fait de leur destination, ne seraient pas admis dans la zone.

- 2.2. Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.3. Les constructions à destination de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.4. Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- 2.6. Les constructions, occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### 1AUh - ARTICLE 3

#### ACCES ET VOIRIES

---

##### 3.1. DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable et en bon état d'entretien : soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

##### 3.2. ACCES

Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un 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.

##### 3.3. VOIES NOUVELLES

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets selon les prescriptions techniques en vigueur et fournies par la collectivité compétente.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

## **1AUh - ARTICLE 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. ADDUCTION EN EAU POTABLE**

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

#### **4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou via un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, en respectant les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux pluviales.

En dernier recours, le rejet dans le réseau pluvial communal est autorisé dans la limite d'un débit de fuite maximum fixé à 3l/s/ha.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique sont autorisés, pour des utilisations appropriées.

#### **4.4. ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, préférentiellement en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être préférentiellement réalisés en souterrain.

## **1AUh - ARTICLE 5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.2. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

## **1AUh - ARTICLE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. REGLE GENERALE**

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement.

## 6.2. CAS PARTICULIERS

Toutefois, une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre par rapport à la voie peut être imposée si elle permet d'assurer une continuité bâtie sur rue si cette dernière est justifiée par le bon état des constructions adjacentes sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

## 6.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment préexistant ;
- Les garages, qui doivent être implantés en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

## 1AUh - ARTICLE 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 7.1. REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3m.

#### 7.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RETRAIT

- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment préexistant ;
- Les annexes et dépendances qui n'excèdent pas 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur mesurée au point le plus élevé, ainsi que les piscines et leurs abris et les serres de jardins qui pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.

## 1AUh - ARTICLE 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

## 1AUh - ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## 1AUh - ARTICLE 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

#### 10.1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est limitée à 9m à l'égout ou à l'acrotère.

#### 10.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE HAUTEUR :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Leur hauteur est limitée à 15m à l'égout ou à l'acrotère.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## **1AUh - ARTICLE 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **11.1. ASPECT GENERAL**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, y compris pour les annexes et dépendances.
- L'emploi en parement extérieur et en toitures, de matériaux ondulés ou de tôles ou bardages d'aspect précaire, y compris pour les annexes et dépendances.
- Les toitures cintrées.

#### **11.2. VOLUMES**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

#### **11.3. TERRASSEMENTS**

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain. Les mouvements de terre rendus éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol doivent respecter le caractère de l'environnement local.

#### **11.4. PAREMENTS EXTERIEURS**

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

Les maçonneries de pierre apparentes sont réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

#### **11.5. TOITURES**

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

Dans le cas de toiture à pente, les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les capteurs solaires doivent être dissimulés par un acrotère de hauteur adaptée de manière à demeurer invisibles depuis l'espace public.

En extension, les couvertures vitrées sont autorisées dans la mesure où leur superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>. Les parties non vitrées seront conçues en harmonie avec la construction principale.

Les règles 11.1 à 11.5 préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

#### **11.6. CLOTURES**

**11.6.1. En front de rue et dans la marge de recul**, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1,25m.

**11.6.2. Au-delà de la marge de recul**, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1,80m.

Lorsque les clôtures sont constituées de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, notamment lorsque celles-ci constituent une limite de zone, elles doivent être obligatoirement doublées de haies vives d'essences locales.

Les piliers des portes et portails ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

## 1AUh - ARTICLE 12

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient de l'arrondir au nombre entier inférieur.

#### 12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :

- 1 place par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 80m<sup>2</sup> ;
- 2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 80m<sup>2</sup> ;
- + 1 place banalisée pour 3 logements pour toute opération de plus de 5 logements.

#### 12.2. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera prévu :

- 1 place pour 2 logements.

#### 12.3. Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, il sera prévu :

Pour les commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les bureaux et activités de services :

- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, activités de services, des places supplémentaires pourront être exigées.

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
  - 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels-restaurant, la norme la plus contraignante est retenue

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

#### 12.4. Stationnement des deux roues :

##### 12.4.1 Opération de plus de 5 logements :

Il sera prévu 1 place couverte, sécurisée et équipée par logement pour le stationnement des deux roues, accessible depuis l'espace public et située en rez-de-chaussée, soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

##### 12.4.2 Opération à vocation d'activités et d'équipement :

Il sera prévu une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà, pour la réalisation de places couvertes, sécurisées et équipées pour le stationnement des deux roues, accessible depuis l'espace public et située en rez-de-chaussée, soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

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

### **12.5. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES**

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, susceptibles d'accueillir du public ou de générer une activité commerciale ou de service, pour lesquelles le stationnement doit être prévu en fonction de leur usage, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

**12.6.** 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.

## **1AUh - ARTICLE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservés.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

#### **13.2. OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts plantés et paysagers.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. A partir de 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront de plus traitées en espaces verts plantés et paysagers. Les plantations peuvent être uniformément réparties ou regroupées afin de constituer des massifs significatifs.

Au-delà de 3 places, les aires de stationnement découvertes devront être pourvues sur au moins 50% de leur surface d'un revêtement perméable, sauf dans le cas d'aires de stationnement liées à la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État où cette règle ne s'applique pas.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (réservoirs, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées) ou à la collecte des ordures ménagères et sélectives doivent être implantées de manière à être invisibles des voies publiques ou dissimulées par des écrans végétaux.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **1AUh - ARTICLE 14**

##### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **1AUh - ARTICLE 15**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **1AUh - ARTICLE 16**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions pourront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.



## **SECTEUR 1AUe DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR**

Ce secteur naturel équipé est destiné à l'urbanisation à court terme. Ce secteur est destiné essentiellement à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, de services et de transports, dont la présence est incompatible avec l'habitat.

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

#### **1AUe - ARTICLE 1**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2. Les constructions à usage de commerce alimentaire.
- 1.3. Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.4. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.

#### **1AUe - ARTICLE 2**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités sous réserve que les dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eu égard au caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques (incendie, explosion, etc.) et des nuisances (olfactives, sonores, etc.) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activités implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées aux installations à usage d'activités.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### 1AUe - ARTICLE 3

#### ACCES ET VOIRIES

---

##### 3.1. DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable et en bon état d'entretien : soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

##### 3.2. ACCES

Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un 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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD723.

##### 3.3. VOIES NOUVELLES

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des déchets selon les prescriptions techniques en vigueur et fournies par la collectivité compétente.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

### 1AUe - ARTICLE 4

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### 4.1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

##### 4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement collectif, si elle est autorisée par le gestionnaire de réseaux, peut être soumise à un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.4. EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou via un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, en respectant les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux pluviales.

En dernier recours, le rejet dans le réseau pluvial communal est autorisé dans la limite d'un débit de fuite maximum fixé à 3l/s/ha.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique sont autorisés, pour des utilisations appropriées.

#### **4.5. ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, préférentiellement en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être préférentiellement réalisés en souterrain.

### **1AUe - ARTICLE 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

- 5.1. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

### **1AUe - ARTICLE 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. REGLE GENERALE**

- 6.1.a. Pour les routes départementales hors agglomération, les dispositions du Schéma Routier Départemental s'appliquent (voir Dispositions Générales) ;
- 6.1.b. Pour les routes départementales en agglomération et les autres types de voies, les installations doivent être implantées en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

#### **6.2. CAS PARTICULIERS (excepté Routes Départementales hors agglomération)**

Toutefois, en agglomération, une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre par rapport à la voie peut être imposée si elle permet d'assurer une continuité bâtie sur rue si cette dernière est justifiée par le bon état des constructions adjacentes sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

#### **6.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ;

- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment préexistant.

## **1AUe - ARTICLE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1. REGLE GENERALE**

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5m.

#### **7.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RETRAIT**

- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment préexistant.

## **1AUe - ARTICLE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **1AUe - ARTICLE 9**

### **EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **1AUe - ARTICLE 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **10.1. HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions est limitée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère.

#### **10.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE HAUTEUR**

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## **1AUe - ARTICLE 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **11.1. ASPECT GENERAL**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les matériaux de couverture ondulés pour les constructions à usage d'habitation.
- L'emploi à nu, en parement extérieur et en toitures, de matériaux ondulés ou de tôles ou bardages d'aspect précaire, y compris pour les annexes et dépendances.

#### **11.2. VOLUMES**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

### 11.3. TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain. Les mouvements de terre rendus éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol doivent respecter le caractère de l'environnement local.

### 11.4. PAREMENTS EXTERIEURS

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

### 11.5. TOITURES

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture.

Les règles 11.1 à 11.5 préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

### 11.6. CLOTURES

**11.6.1 Règle générale : En front de rue et en limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

Les piliers des portes et portails ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

**11.6.2 Cas particuliers** : Les constructions et installations commerciales dont l'activité exige une exposition en plein air pour lesquelles les clôtures en haies vives ne sont pas obligatoires en front de rue.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure d'une route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

## 1AUe - ARTICLE 12

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient de l'arrondir au nombre entier inférieur.

#### 12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :

- 1 place par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 80m<sup>2</sup> ;
- 2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 80m<sup>2</sup> ;

#### 12.2. Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, il sera prévu :

- Pour les commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les bureaux et activités de services :

- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
  - 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels-restaurant, la norme la plus contraignante est retenue

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

**12.3. Stationnement des deux roues :** Pour toute opération à vocation d'activités et d'équipement, il sera prévu une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà, pour la réalisation de places couvertes, sécurisées et équipées pour le stationnement des deux roues, accessible depuis l'espace public et située en rez-de-chaussée, soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

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

**12.4.** Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, activités de services y compris bâtiments publics, des places supplémentaires pourront être exigées.

**12.5. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES :**

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, susceptibles d'accueillir du public ou de générer une activité commerciale ou de service, pour lesquelles le stationnement doit être prévu en fonction de leur usage, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

**12.6.** 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.

## **1AUe - ARTICLE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservées.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

### **13.2. OBLIGATION DE PLANTER**

Les marges d'isolement par rapport aux voies et emprises publiques et les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts plantés et paysagers à hauteur de 20% minimum de la superficie du terrain.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes et de stockage doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de parking ou 100 m<sup>2</sup> de surface. A partir de 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront de plus traitées en espaces verts plantés et paysagers. Les plantations peuvent être uniformément réparties ou regroupées afin de constituer des massifs significatifs.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (réservoirs, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées) ou au stockage et dépôts de matériaux et véhicules doivent être implantées de manière à être invisibles des voies publiques ou des limites séparatives lorsque celles-ci constituent des limites de zones, ou dissimulées le cas échéant par des écrans végétaux.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **1AUe - ARTICLE 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **1AUe - ARTICLE 15**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **1AUe - ARTICLE 16**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions pourront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## **SECTEUR 2AUh DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR**

Ce secteur naturel, non équipé ou insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation à long terme. Sa vocation est mixte. Ce secteur est destiné essentiellement à l'habitat et aux équipements et activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec cet usage, qui y sont liés.

Dans l'immédiat, ce secteur est protégé de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole et forestier actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme compatible avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

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

#### **2AUh - ARTICLE 1**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

SONT INTERDITES :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2, y compris :

- 1.1. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- 1.2. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.4. Les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux ou déchets divers.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **2AUh - ARTICLE 2**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

NE SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- 2.1. Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.



## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### 2AUh - ARTICLE 3

#### ACCES ET VOIRIES

---

Non réglementé.

### 2AUh - ARTICLE 4

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Non réglementé.

### 2AUh - ARTICLE 5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

### 2AUh - ARTICLE 6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

##### 6.1. REGLE GENERALE

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

##### 6.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RECU L :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement ;

### 2AUh - ARTICLE 7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

##### 7.1. REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3m.

### 2AUh - ARTICLE 8

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

### 2AUh - ARTICLE 9

#### EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

### 2AUh - ARTICLE 10

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

**2AUh - ARTICLE 11  
ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé.

**2AUh - ARTICLE 12  
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Non réglementé.

**2AUh - ARTICLE 13  
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservés.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**2AUh - ARTICLE 14  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**2AUh - ARTICLE 15  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**2AUh - ARTICLE 16  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## **SECTEUR 2AUe DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR**

Ce secteur naturel, non équipé ou insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation à long terme. Sa vocation est unique. Ce secteur est destiné essentiellement à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales dont la présence est incompatible avec l'habitat. Ce secteur correspond à l'extension de la zone d'activités des Relandières et à la création de la zone d'activités de la Joie.

Dans l'immédiat, ce secteur est protégé de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole et forestier actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

#### **2AUe - ARTICLE 1**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

SONT INTERDITES :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2, y compris :

- 1.1. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- 1.2. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.4. Les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux ou déchets divers.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **2AUe - ARTICLE 2**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

NE SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- 2.1. Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### 2AUe - ARTICLE 3

#### ACCES ET VOIRIES

---

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD723.

### 2AUe - ARTICLE 4

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Non réglementé.

### 2AUe - ARTICLE 5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

### 2AUe - ARTICLE 6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

##### 6.1. REGLE GENERALE

- 6.1.a. Pour les routes départementales hors agglomération, les dispositions du Schéma Routier Départemental s'appliquent (voir Dispositions Générales) ;
- 6.1.b. Pour les routes départementales en agglomération et les autres types de voies, les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

##### 6.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ;

### 2AUe - ARTICLE 7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

##### 7.1. REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5m.

### 2AUe - ARTICLE 8

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

### 2AUe - ARTICLE 9

#### EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## **2AUe - ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **2AUe - ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé.

## **2AUe - ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Non réglementé.

## **2AUe - ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservés.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **2AUe - ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

## **2AUe - ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **2AUe - ARTICLE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

**PARTIE 4 :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## ZONE A DISPOSITIONS APPLICABLES

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les parties du territoire affectées à l'activité agricole et viticole. Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économique de cette zone, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à la pérennité et au développement des exploitations agricoles et viticoles.

*La zone A comporte six secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :*

1 - Un secteur **A** agricole et viticole.

2 - Un secteur **Ab** agricole transitoire, inconstructible, inclus dans le périmètre de projet d'extension de la zone d'activités des Relandières.

3 - Un secteur **Ah** d'urbanisation diffuse existante sous la forme d'écarts.

*Le secteur Ah comporte trois sous-secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :*

- Un sous-secteur **Ah4** qui concerne les constructions existantes isolées en zone agricole à vocation d'habitat de tiers situées à moins de 100 m d'une exploitation agricole ou situées dans des secteurs à enjeux environnementaux et paysagers.
- Un sous-secteur **Ah5** qui concerne les constructions existantes isolées en zone agricole à vocation d'habitat de tiers situées à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
- Un sous-secteur **Ah6** qui concerne les constructions existantes isolées en zone agricole à vocation d'activités économiques autres qu'agricoles et viticoles.

4 - Un secteur **An** agricole inconstructible, inclus dans les « espaces naturels à fort intérêt patrimonial » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

5 - Un secteur **Av** viticole correspondant à un périmètre AOC.

6 - Un secteur **Av-n** viticole correspondant à un périmètre AOC, inconstructible, inclus dans les « espaces naturels à fort intérêt patrimonial » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

Elle est également concernée par :

7 – Une trame « **i** » correspondant à des secteurs soumis au risque inondation (voir Dispositions générales).

8 – Une trame « **zh** » correspondant à des zones humides (voir Dispositions générales).

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

#### A - ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

SONT INTERDITES :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, y compris :

- 1.1. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- 1.2. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.4. Les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux ou déchets divers.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## A - ARTICLE 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

NE SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- 2.1 **En secteurs A et Av :** Les constructions et installations à usage d'activité strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ainsi que leur extension, adaptation ou réhabilitation ;
- 2.2 Les constructions ou l'extension, l'adaptation, la réhabilitation et le changement destination des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles justifiant une surveillance permanente et rapprochée, sous réserve :
  - que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, soit sur le siège d'exploitation en continuité avec le corps principal, soit dans le cadre d'un ensemble bâti habité existant (hameau, écart) situé à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole ;
  - que la construction ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - que l'extension, l'adaptation et la réhabilitation ne dépasse pas 30% de la surface de plancher préexistante ou 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable, à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- 2.3 Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>) ;
- 2.4 Les installations, le changement de destination et la rénovation des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- 2.5 Le changement de destination et la rénovation des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial conservés pour l'essentiel et identifiés au règlement graphique, dans la mesure où ce changement ne nuit pas à l'exploitation agricole et qu'il respecte les dispositions du Schéma Routier Départemental (Voir Dispositions Générales).



- 2.6** Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.7** Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de l'autoroute A11 et de la RD723.
- 2.8** **En sous-secteur Ah4**, sont également admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'ils s'insèrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les aménagements suivants :
- La reconstruction après sinistre ;
  - La rénovation sans changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, sans création de surface de plancher supplémentaire ;
  - L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50% de la surface de plancher préexistante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle créée, à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>.
  - Les annexes ou dépendances sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et la hauteur ne dépasse pas 3,50m mesurée au point le plus élevé.
- 2.9** **En sous-secteur Ah5**, sont également admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'ils s'insèrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les aménagements suivants :
- La reconstruction après sinistre ;
  - La rénovation et le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, sans création de surface de plancher supplémentaire ;
  - L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher ou l'emprise au sol ne dépasse pas 50% de la surface de plancher préexistante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle créée, à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher ou l'emprise au sol cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>. L'emprise au sol est prise en compte dès lors que la construction projetée ne comporte pas que de la surface de plancher ;
  - La création de surface de plancher par la transformation, la rénovation ou l'aménagement d'un bâtiment existant sans création de surface supplémentaire, sous réserve de la qualité initiale du bâtiment existant et de la qualité de son aspect futur ;
  - Les annexes, les dépendances, les piscines et leur plage et leurs abris sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.
- 2.10** **En sous-secteur Ah6**, sont également admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'ils s'insèrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les aménagements suivants :
- L'extension ou l'adaptation des bâtiments à usage d'activités existants, sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de plancher préexistante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle créée, à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 500m<sup>2</sup> ;
  - L'extension ou l'adaptation des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des activités économiques justifiant une surveillance permanente et rapprochée, sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de plancher préexistante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle créée, à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée du bâtiment existant et de son

extension ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>. L'emprise au sol est prise en compte dès lors que la construction projetée ne comporte pas que de la surface de plancher.

- La rénovation et le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, sans création de surface de plancher supplémentaire ;
- Les annexes, les dépendances, les piscines et leur plage et leurs abris sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

**2.11 En sous-secteurs Ab, An et Av-n**, les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, viticole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.12 En trame « i »** correspondant à des secteurs soumis au risque inondation pour lesquels s'applique le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible Inondation de la Loire approuvé par Arrêté Préfectoral du 12 mars 2001 et valant Servitude d'Utilité Publique (voir Dispositions générales).

**2.13 En trame « zh »** correspondant à des zones humides : voir Dispositions générales.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### A - ARTICLE 3

#### ACCES ET VOIRIES

---

##### 3.1. DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable et en bon état d'entretien : soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### 3.2. ACCES

Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un 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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD723.

##### 3.3. VOIES NOUVELLES

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

## **A - ARTICLE 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. ADDUCTION EN EAU POTABLE**

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

#### **4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement collectif, si elle est autorisée par le gestionnaire de réseaux, peut être soumise à un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.4. EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou via un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, en respectant les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux pluviales.

Les rejets éventuels aux fossés départementaux et communaux devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable de l'autorité compétente. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit constaté avant aménagement.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique sont autorisés, pour des utilisations appropriées.

#### **4.5. ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, préférentiellement en souterrain, préférentiellement en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être préférentiellement réalisés en souterrain.

## **A - ARTICLE 5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

## A - ARTICLE 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1. REGLE GENERALE

**6.1.a.** Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A11.

**6.1.b.** Pour les routes départementales hors agglomération, les dispositions du Schéma Routier Départemental s'appliquent aux routes départementales (voir Dispositions Générales) ;

**6.1.c.** Pour les routes départementales en agglomération et les autres types de voies, les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

**6.1.d.** Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 10m par rapport aux berges des cours d'eau.

#### 6.2. CAS PARTICULIERS (excepté Autoroute A11 et Routes Départementales hors agglomération)

- Toutefois, en agglomération, une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre par rapport à la voie peut être imposée si elle permet d'assurer une continuité bâtie sur rue si cette dernière est justifiée par le bon état des constructions adjacentes sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, la règle relative à l'implantation peut n'être imposée que pour l'une des voies. Dans ce cas, l'article 7 s'applique alors pour les autres limites.

#### 6.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment préexistant.

## A - ARTICLE 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 7.1. REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3m.

#### 7.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RETRAIT

- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment préexistant ;
- Les annexes et dépendances qui n'excèdent pas 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur mesurée au point le plus élevé, ainsi que les piscines et leurs abris et les serres de jardins qui devront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.

## A - ARTICLE 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

## A - ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## **A - ARTICLE 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **10.1. HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 5 m à l'égout ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments à usage d'activité.

#### **NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE HAUTEUR**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Leur hauteur est limitée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère ;
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## **A - ARTICLE 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **11.1. ASPECT GENERAL**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, y compris pour les annexes et dépendances.
- L'emploi en parement extérieur et en toitures, de matériaux ondulés ou de tôles ou bardages d'aspect précaire, y compris pour les annexes et dépendances.
- Les toitures cintrées.

Dans le cas d'un bâti d'intérêt architectural et patrimonial faisant l'objet d'un étoilage au règlement graphique, le Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales annexé au présent règlement s'applique.

#### **11.2. VOLUMES**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

#### **11.3. TERRASSEMENTS**

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain. Les mouvements de terre rendus éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol doivent respecter le caractère de l'environnement local.

#### **11.4. PAREMENTS EXTERIEURS**

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

Les maçonneries de pierre apparentes sont réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

#### **11.5. TOITURES**

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

#### 11.5.1 Règle générale :

- Les toitures des constructions doivent comporter deux versants principaux de faible pente caractéristique de la région (30° maximum) ;
- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation est la tuile ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « terre cuite » restituent l'aspect de la tuile traditionnelle ;
- Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

#### 11.5.2 Cas particuliers :

- Dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée ;
- Les extensions de bâti peuvent comporter un seul versant de toiture sous réserve d'observer la même pente que celle de la construction principale ;
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve que leur surface n'excède par le tiers de la surface totale de la toiture des bâtiments contigus ;
- L'usage de l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « bleu schiste » restituent l'aspect de l'ardoise naturelle peut être autorisé en fonction de l'environnement.

Les règles 11.1 à 11.5 préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

### 11.6. CLOTURES

**11.6.1 En front de rue et dans la marge de recul**, les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement, mais aussi avec la construction principale et les constructions environnantes. Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur traditionnel de maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- Soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum d'1,25 m.
- Soit d'un muret de maçonnerie de pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté d'un dispositif à claire voie, excepté le grillage, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,25 m.
- Soit d'un dispositif à claire voie doublé de haies vives d'essences locales, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m.

**11.6.2 Au-delà de la marge de recul**, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80m et doivent être constituées :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie ;
- Soit de panneaux de bois ;
- Soit de murs pleins enduits ;
- Soit de murs traditionnels de maçonnerie de pierres apparentes.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers des portes et portails ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure d'une route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

#### 11.6.3 Cas particuliers

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles du 11.6.1 peuvent ne s'appliquer que pour la façade principale ou liée à l'accès. Dans ce cas, les règles de l'article 11.6.2 s'appliquent pour les clôtures sur les autres limites.

## **A - ARTICLE 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

## **A - ARTICLE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservés.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

#### **13.2. OBLIGATION DE PLANTER**

Les marges d'isolement par rapport aux voies et emprises publiques et les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts plantés et paysagers à hauteur de 10% de la superficie du terrain minimum.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (réservoirs, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées) ou au stockage et dépôts de matériaux et véhicules doivent être implantées de manière à être invisibles des voies publiques ou des limites séparatives lorsque celles-ci constituent des limites de zones, ou dissimulées le cas échéant par des écrans végétaux.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **A - ARTICLE 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **A - ARTICLE 15**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **A - ARTICLE 16**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

**PARTIE 5 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## ZONE N DISPOSITIONS APPLICABLES

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone, équipée ou non, couvre les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel. Cette zone inclut notamment la forêt du Cellier au Nord du territoire ainsi que les boisements et massifs des coulées des Thébaudières, du Cerny, de Clermont ou du Refou et des bords de Loire, soumis au risque inondation, ainsi que les zones humides et les secteurs à enjeux environnementaux et paysagers (Natura 2000).

*La zone N comporte cinq secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :*

**1** - Un secteur **Nn** naturel et forestier correspondant à la présence du site Natura 2000, de tout ou partie des espaces naturels inscrits en ZNIEFF, des espaces d'intérêt exceptionnel et à fort intérêt patrimonial recensés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, des Espaces Naturels Sensibles.

**2** - Un secteur **Nf** correspondant à la présence de la forêt du Cellier, où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles. Les massifs forestiers devront être maintenus sans changement de destination.

**3** - Un secteur **Nh** d'urbanisation diffuse sous la forme d'écarts.

*Le secteur Nh comporte 1 sous-secteur où des prescriptions particulières s'appliquent :*

- Un sous-secteur **Nh5** qui concerne les constructions existantes isolées en zone naturelle à vocation d'habitat de tiers situées à plus de 100 m d'une exploitation agricole.

**4** - Un secteur **Ni** correspondant à une installation de loisirs de plein-air (terrain de cross et de quad).

**5** - Un secteur **Ns-t** correspondant à la présence d'un dépôt de matière inerte (déchetterie intercommunale).

**6** - Un secteur **Np** correspondant aux aires de stationnement localisées en zone naturelle et forestière.

Elle est également concernée par :

**6** – Une trame « **i** » correspondant à des secteurs soumis au risque inondation (voir Dispositions générales).

**7** – Une trame « **zh** » correspondant à des zones humides (voir Dispositions générales).

Une partie de la zone est concernée par la protection des sites naturels et urbains figurant en annexes du présent PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique de protection des sites et monuments naturels.

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

#### N - ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

SONT INTERDITES :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, y compris :

- 1.1. L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- 1.2. L'installation de caravanes et de résidences mobiles.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- 1.4. Les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux ou déchets divers.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## N - ARTICLE 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

NE SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle et des paysages :

- 2.1 En secteur Nn :** Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, où à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de l'autoroute A11 et de la RD723.

Les ouvrages techniques d'infrastructure liés aux réseaux.

- 2.2 En secteur Nf :** Les constructions, équipements et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, où à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de l'autoroute A11 et de la RD723.

- 2.3 En secteur Nh5,** sont également admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'ils s'insèrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les aménagements suivants :

- La reconstruction après sinistre ;
- La rénovation et le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, sans création de surface de plancher supplémentaire ;
- L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher ou l'emprise au sol ne dépasse pas 50% de la surface de plancher préexistante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle créée, à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher ou l'emprise au sol cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>. L'emprise au sol est prise en compte dès lors que la construction projetée ne comporte pas que de la surface de plancher ;

- La création de surface de plancher par la transformation, la rénovation ou l'aménagement d'un bâtiment existant sans création de surface supplémentaire, sous réserve de la qualité de la qualité initiale du bâtiment existant et de la qualité de son aspect futur ;
- Les annexes, les dépendances, les piscines, leurs plages et leurs abris sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

**2.4 En secteur NI :** Les installations et constructions liées et nécessaires à l'accueil et à la pratique d'activités sportives, touristiques et de loisirs telles que les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**2.5 En secteur Ns-f :** les dépôts de matière inerte sous réserve de satisfaire la réglementation les concernant.

**2.6 En secteur Np :** Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

Les aires de stationnement sous réserve de respecter une capacité maximale de 100 places de stationnement, de respecter un pourcentage de non-imperméabilisation de 70% (à l'exception des voies de circulation), de prévoir les aménagements paysagers nécessaires à l'intégration des stationnements et d'intégrer les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales induites par l'aire de stationnement.

Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, où à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de l'autoroute A11 et de la RD723.

Les ouvrages techniques d'infrastructure liés aux réseaux.

**2.7 En trame « i »** correspondant à des secteurs soumis au risque inondation pour lesquels s'applique le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible Inondation de la Loire approuvé par Arrêté Préfectoral du 12 mars 2001 et valant Servitude d'Utilité Publique (voir Dispositions générales).

**2.8 En trame « zh »** correspondant à des zones humides : voir Dispositions générales.

**2.9** Les constructions, occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec la protection des sites naturels et urbains figurant en annexes du présent PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique de protection des sites et monuments naturels.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### N - ARTICLE 3

#### ACCES ET VOIRIES

---

##### 3.1. DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable et en bon état d'entretien : soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **3.2. ACCES**

Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un 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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD723.

### **3.3. VOIES NOUVELLES**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

## **N - ARTICLE 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. ADDUCTION EN EAU POTABLE**

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

#### **4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement collectif, si elle est autorisée par le gestionnaire de réseaux, peut être soumise à un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.4. EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou via un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués

de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, en respectant les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux pluviales.

Les rejets éventuels aux fossés départementaux et communaux devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable de l'autorité compétente. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit constaté avant aménagement.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique sont autorisés, pour des utilisations appropriées.

#### **4.5. ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, préférentiellement en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être préférentiellement réalisés en souterrain.

### **N - ARTICLE 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

- 5.1. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

### **N - ARTICLE 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **6.1. REGLE GENERALE**

- 6.1.a. Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A11.
- 6.1.b. Pour les routes départementales hors agglomération, les dispositions du Schéma Routier Départemental s'appliquent aux routes départementales (voir Dispositions Générales) ;
- 6.1.c. Pour les routes départementales en agglomération et les autres types de voies, les constructions et
- 6.1.d. Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 10m par rapport aux berges

##### **6.2. CAS PARTICULIERS (exceptés Autoroute A11 et Routes Départementales hors agglomération)**

- Toutefois, en agglomération, une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre par rapport à la voie peut être imposée si elle permet d'assurer une continuité bâtie sur rue si cette dernière est justifiée par le bon état des constructions adjacentes sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, la règle relative à l'implantation peut n'être imposée que pour l'une des voies. Dans ce cas, l'article 7 s'applique alors pour les autres limites

##### **6.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment préexistant ;

### **N - ARTICLE 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

##### **7.1. REGLE GENERALE**

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3m.

## 7.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RETRAIT

- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment préexistant ;
- Les annexes et dépendances qui n'excèdent pas 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur mesurée au point le plus élevé, ainsi que les piscines et leurs abris qui pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.

## N - ARTICLE 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

## N - ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## N - ARTICLE 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

#### 10.1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 5 m à l'égout ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments à usage d'activité.

#### 10.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE HAUTEUR

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Leur hauteur est limitée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère ;
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## N - ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR

---

#### 11.1. ASPECT GENERAL

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, y compris pour les annexes et dépendances.
- L'emploi en parement extérieur et en toitures, de matériaux ondulés ou de tôles ou bardages d'aspect précaire, y compris pour les annexes et dépendances.
- Les toitures cintrées.

Dans le cas d'un bâti d'intérêt architectural et patrimonial faisant l'objet d'un étoilage au règlement graphique, le Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales annexé au présent règlement s'applique.

## 11.2. VOLUMES

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

## 11.3. TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain. Les mouvements de terre rendus éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol doivent respecter le caractère de l'environnement local.

## 11.4. PAREMENTS EXTERIEURS

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

Les maçonneries de pierre apparentes sont réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

## 11.5. TOITURES

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

### 11.5.1 Règle générale :

- Les toitures des constructions doivent comporter deux versants principaux de faible pente caractéristique de la région (30° maximum) ;
- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation est la tuile ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « terre cuite » restituent l'aspect de la tuile traditionnelle ;
- Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

### 11.5.2 Cas particuliers :

- Dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée ;
- Les extensions de bâti peuvent comporter un seul versant de toiture sous réserve d'observer la même pente que celle de la construction principale ;
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve que leur surface n'excède par le tiers de la surface totale de la toiture des bâtiments contigus ;
- L'usage de l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur « bleu schiste » restituent l'aspect de l'ardoise naturelle peut être autorisé en fonction de l'environnement.

Les règles 11.1 à 11.5 préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

## 11.6. CLOTURES

**11.6.1 En front de rue et dans la marge de recul**, les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement, mais aussi avec la construction principale et les constructions environnantes. Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur traditionnel de maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- Soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum d'1,25 m.
- Soit d'un muret de maçonnerie de pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté d'un dispositif à claire voie, excepté le grillage, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,25 m.

- Soit d'un dispositif à claire voie doublé de haies vives d'essences locales, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m.

**11.6.2 Au delà de la marge de recul**, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80m et doivent être constituées :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie ;
- Soit de panneaux de bois ;
- Soit de murs pleins enduits ;
- Soit de murs traditionnels de maçonnerie de pierres apparentes.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers des portes et portails ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure d'une route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

### **11.6.3 Cas particuliers**

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles du 11.6.1 peuvent ne s'appliquer que pour la façade principale ou liée à l'accès. Dans ce cas, les règles de l'article 11.6.2 s'appliquent pour les clôtures sur les autres limites

## **N - ARTICLE 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

## **N - ARTICLE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au règlement graphique comme éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993 doivent être préservés.

Leur destruction ou arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Néanmoins, la gestion courante, de type élagage et recépage, est exemptée de cette formalité.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

#### **13.2. OBLIGATION DE PLANTER**

Les marges d'isolement par rapport aux voies et emprises publiques et les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts plantés et paysagers à hauteur de 10% de la superficie du terrain minimum.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (réservoirs, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées) ou au stockage et dépôts de matériaux et véhicules doivent être implantées de manière à être invisibles des voies publiques ou des limites séparatives lorsque celles-ci constituent des limites de zones, ou dissimulées le cas échéant par des écrans végétaux.



### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **N - ARTICLE 14**

##### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **N - ARTICLE 15**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **N - ARTICLE 16**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

