

Département de la Loire-Atlantique  
Commune de **Saint-Julien-de-Vouvantes**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°2**

*Dossier d'approbation*

**Règlement écrit**

17U07



## Sommaire

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>5</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine .....</b>	<b>13</b>
<b>Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser .....</b>	<b>25</b>
<b>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>39</b>
<b>Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>45</b>



# Titre 1 : Dispositions générales

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Julien de Vouvantes.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

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

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

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

– les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

– les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

– les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,

– les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

– les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

– les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

– les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

– la loi S.R.U

– la loi U.H.

– l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des espaces soumis à une protection d'architecture,

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

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **a) La zone urbaine dite "zone U"**

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **b) La zone à urbaniser dite "zone AU"**

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

#### **c) La zone agricole dite "zone A"**

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

#### **d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,

---

notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

### – Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence de hauteur entre le sol naturel et le point le plus haut de la construction.

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

### – Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

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

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

## ARTICLE 6 - DENSITE

### I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### II. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le COS n'est pas réglementé en zone A et en zone N.

### III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

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

**a)** les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (\*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

• *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*

**b)** - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

- les garages collectifs de caravanes,

**c)** les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non

soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

## **ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## **ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie"

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :  
Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Direction des Antiquités Historiques  
1 rue Stanislas Baudry  
44035 Nantes cedex 01

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Au titre de l'article 3 alinéa 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003, l'Etat peut définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, des zones (incluant les entités mentionnées ci-dessus) sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

- L'article 2 alinéa 6 de la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 permet, hors des zones archéologiques définies en application de l'article 3 de cette loi, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée.
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

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

## ARTICLE 11 - PRINCIPES DE RECIPROCITE

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

Article L. 111-3 du code rural

## Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles des secteurs Ua et Ub sont écrites dans le chapitre 1

Les règles des secteurs Ue sont écrites dans le chapitre 2

## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ua et Ub

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

Les constructions destinées aux activités agricoles et industrielles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

La construction d'entrepôt commercial ;

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;

Les campings et caravanings ;

Les dépôts.

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

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone ;

En secteur Ua :

Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir ;

En secteur Ub :

Les extensions des bâtiments industriels, artisanaux et entrepôts commerciaux sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et dans le sens d'une mise en valeur des bâtiments existants.

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès privés seront limités et regroupés le long des RD 163 et 878.  
L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 2, 20, 40 et 122.

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

### **ARTICLE U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

#### I - Alimentation en eau

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

#### 2.- Assainissement eaux usées

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 3.- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

#### 4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

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

En secteurs Ua :

Les constructions principales doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ; Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

En secteurs Ub :

La façade d'accès au garage doit être implantée en retrait de 5 m au moins par rapport à l'emprise des voies.

Le seuil du RDC des habitations doit se situer à une hauteur supérieure ou égale à 0,20 m au dessus de l'axe de la chaussée.

### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

En secteurs Ua :

La continuité du bâti situé à moins de 3 m des limites sera assurée par un mur de clôture.

### **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

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

Sans objet.

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En secteurs Ua :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 09 m à l'égout.

En secteurs Ub :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 06 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;

La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments assurant les services publics (maison de retraite, bâtiments communaux, gendarmerie...).

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

### Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles de logement (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et de format identique à l'ardoise.

### Architecture contemporaine :

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

Ces règles ne s'applique pas aux vérandas et aux bâtiments collectifs et d'intérêt général.

### Clôtures :

En secteur Ua :

En façade, les clôtures seront composées :

- soit par un mur maçonné ou enduit d'une hauteur minimale de 1,50 m,
- soit par un mur de hauteur de 1m surmonté de grilles ou de lisses horizontales.

En limites séparatives, la hauteur sera limitée à 1,80 m.

En secteur Ub :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m seront composées :

- soit par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique,
- soit par un grillage ou par des lisses de bois, en béton, en plastique ou en palis d'ardoise,

Le tout pouvant être doublé d'une haie.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

## **ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction

En secteurs Ub :

Sont imposées un minimum de 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement), pour les opérations d'habitat collectif ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 m.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans le cadre d'opération groupée, il est nécessaire de créer des espaces communs plantés et enherbés.

## **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

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

Les campings et caravanings ;

Les nouvelles constructions d'habitation non liées à une activité artisanale ou industrielle ;

Les constructions agricoles.

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

La création de logement de fonction limité à un logement par activité et intégré dans le volume du bâtiment.

### ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 163 et 178.

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

### ARTICLE Ue 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1.- Alimentation en eau potable :

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

2.- Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 3.- Eaux pluviales :

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

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

#### 4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

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

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur les documents graphiques.

Le secteur Ue situé à l'ouest de l'agglomération à fait l'objet d'un projet urbain joint dans les orientations d'aménagement ( Pièce n°4 du présent PLU ).

En secteur Ue à l'est de l'agglomération :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 75 m de l'axe de la RD 163.

Cette règle 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 réseaux d'intérêt publics
- A l'adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes.

### **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur les documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

### **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 5 m.

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

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 10 m.

Toutefois, en cas d'impératifs techniques liés à l'activité autorisée, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

### **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton...) sauf en cas de parements extérieurs teintés dans la masse ;
- les couvertures brillantes ;
- les couvertures en fibrociment ;
- l'usage de la tôle galvanisée ;

- les clôtures pleines et murs bahut.

Sont recommandés :

- dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...) un crépissage en harmonie avec celui de la construction ;
- les matériaux métalliques prélaqués mats pour les couvertures et les parois verticales.

Sont obligatoires :

- les clôtures seront inférieures à 1,80 m. Elles seront constituées soit d'un grillage métallique marron (RAL 8017), soit d'un grillage noyé dans une haie bocagère ou seront végétales composées d'essences locales.

#### Architecture contemporaine :

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

Ces règles ne s'applique pas aux vérandas et aux bâtiments collectifs et d'intérêt général.

### **ARTICLE Ue 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

### **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

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

Les essences locales doivent être privilégiées ;

Les aires de stationnement doivent être plantées ;

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement engazonnées ou plantées ;

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

## **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme.

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

- Le secteur 2AU défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.
- Le secteur 2AUe, à vocation d'activité, fermé à l'urbanisation. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du P.L.U.
  
- Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies au P.A.D.D.  
L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.
- Le secteur 1AUe, à vocation d'activité, ouvert à l'urbanisation. Ce secteur sera urbanisé selon le schéma inscrit sur le plan de zonage issu du projet urbain.

Les règles du secteur 1AU sont écrites dans le chapitre 1

Les règles des secteurs 1AUe sont écrites dans le chapitre 2

Les règles des secteurs 2AU, 2AUe sont écrites dans le chapitre 3

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies au P.A.D.D.

L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

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

Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation ;

Les constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

Les constructions destinées aux activités agricoles ;

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

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs ;

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone ;

### ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès privés seront limités et regroupés le long des RD 163 et 878.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 2, 20, 40 et 122.

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

**ARTICLE AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS****1 - Alimentation en eau**

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

**2 - Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

**3. Réseaux électriques et de télécommunication**

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade d'accès au garage doit être implantée en retrait de 5 m au moins par rapport à l'emprise des voies.

Le seuil du RDC des habitations doit se situer à une hauteur supérieure ou égale à 0,20 m au dessus de l'axe de la chaussée.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 06 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;

La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments assurant les services publics (maison de retraite, bâtiments communaux, gendarmerie...).

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

### Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles de logement (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et de format identique à l'ardoise.

### Architecture contemporaine :

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

Ces règles ne s'applique pas aux vérandas et aux bâtiments collectifs et d'intérêt général.

### Clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m seront composées :

- soit par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique,
  - soit par un grillage ou par des lisses de bois, en béton, en plastique ou en ardoise,
- Le tout pouvant être doublé d'une haie.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

**ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique ;

Sont imposées un minimum de 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement) ;

Pour les opérations d'habitat collectif ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 m.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

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

Les aires de stationnement doivent être plantées ;

Dans le cadre d'opération groupée, il est nécessaire de créer des espaces communs plantés et enherbés.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe, à vocation d'activité, ouvert à l'urbanisation. Ce secteur sera urbanisé selon le schéma inscrit sur le plan de zonage issu du projet urbain.

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

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne respectant pas les principes d'aménagement du secteur présentés dans le présent PLU ;

Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles ;

Les constructions d'habitation non définies à l'article 2.

### ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que sous réserve de respecter les principes du schéma d'aménagement :

- La création d'un logement de fonction par activité dans un volume du bâtiment d'activité ;
- Les installations classées, à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination ;
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des établissements.

### ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 163 et 178.

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

#### **ARTICLE 1AUe 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

1.- Alimentation en eau potable :

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

2.- Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3.- Eaux pluviales :

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

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

4.- Réseaux électriques et de télécommunication :

Les réseaux électriques et de télécommunication, devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur les documents graphiques.

Le secteur 1AUe situé à l'ouest de l'agglomération à fait l'objet d'un projet urbain joint dans les orientations d'aménagement ( Pièce n°4 du présent PLU ).

### **ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

### **ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 5 m.

### **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

### **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 10 m.  
Toutefois, en cas d'impératifs techniques liés à l'activité autorisée, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

### **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton...) sauf en cas de parements extérieurs teintés dans la masse ;
- les couvertures brillantes ;
- les couvertures en fibrociment ;
- l'usage de la tôle galvanisée ;

- les clôtures pleines et murs bahut.

Sont recommandés :

- dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...) un crépissage en harmonie avec celui de la construction ;
- les matériaux métalliques prélaqués mats pour les couvertures et les parois verticales.

Sont obligatoires :

- les clôtures seront inférieures à 1,80 m. Elles seront constituées soit d'un grillage métallique marron (RAL 8017), soit d'un grillage noyé dans une haie bocagère ou seront végétales composées d'essences locales.

#### Architecture contemporaine :

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

Ces règles ne s'applique pas aux vérandas et aux bâtiments collectifs et d'intérêt général.

### **ARTICLE 1AUe 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

### **ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

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

Les essences locales doivent être privilégiées ;

Les aires de stationnement doivent être plantées ;

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement engazonnées ou plantées ;

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

## **ARTICLE 1A<sup>u</sup>e 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU et 2AUe

Le secteur 2AU défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Le secteur 2AUe, à vocation d'activité, fermé à l'urbanisation. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou révision du P.L.U.

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations du sol autres que celles existantes ou mentionnées en article 2AU 2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs ;

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

**ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Sans objet.

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

Sans objet.



## Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

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

Le secteur A1 est destiné à créer un espace tampon entre le secteur d'habitat et le secteur d'activités, aussi il est nécessaire de laisser ce secteur inconstructible.

### **Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les changements de destination des bâtiments non désignés sur le plan de zonage sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ;

En secteur A1 :

Toute construction ou installation nouvelle.

### **Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et à condition d'être implantées, soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole, l'activité de production agricole restant l'activité principale sous réserve qu'elles :

- Soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, sous réserve des possibilités d'extension
- Que l'assainissement soit réalisable

Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m des zones U et AU.

Le changement de destination des bâtiments agricoles désignés sur le règlement graphique et repérés par photographies en annexe sous réserve :

- Que l'activité agricole n'existe plus ;
- Que le bâtiment désigné se situe à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité ;
- De ne pas augmenter l'emprise au sol ;
- De conserver le caractère traditionnel du bâtiment ;

### **Article A 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Les accès privés seront limités et regroupés le long des RD 163 et 878.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 2, 20, 40 et 122.

### **ARTICLE A 4\_ – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS**

#### 1.\_ Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour les bâtiments d'activité.

#### 2.- Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction.

#### 3.- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4. - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

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

**ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des voies :

- 75 m pour les RD 163
- 35 m pour les RD 878
- 25 m pour les RD 2, 20, 40 et 122
- 10 m pour les autres voies

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 agricoles
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation ou l'extension de constructions existantes.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

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

Sans objet.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL**

Sans objet.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 06 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### Aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement

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

Les projets de changement de destination sur des bâtiments agricoles existants doivent respecter et mettre en valeur l'architecture traditionnelle.

### Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et de format identique à l'ardoise.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

### Architecture contemporaine

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

Ces règles ne s'applique pas aux vérandas et aux bâtiments collectifs et d'intérêt général.

### Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

Titre 5 : Dispositions applicables aux  
zones naturelles

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur Np** correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat diffus en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites.

- Le **secteur Ni** correspond à un secteur naturel d'aménagement de loisirs de plein air.

## CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Le **secteur Np** correspond aux zones naturelles protégées.

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat diffus en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites.

Le **secteur NI** correspond à un secteur naturel d'aménagement de loisirs de plein air.

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

Toute installation ou construction non inscrites en article 2.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou intérêt collectifs si leur présence dans le secteur est obligatoire ;

Les affouillements et exhaussements de sol dans le respect du paysage environnant ;

L'implantation des abris de jardin à proximité des plan d'eau et à plus de 35 m du Don sous réserve de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> de SHOB.

En secteur Np :

- l'aménagement, l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ;

En secteur Nh :

- L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux existants sont autorisés à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ;
- l'aménagement, l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ;
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve:
  - que le bâtiment soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'activité agricole ;
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ;
  - que leur aspect extérieur soit conservé
  - que l'assainissement soit réalisable
- Les annexes non accolées et abris de jardin

En secteur NI :

- Les constructions destinées à recevoir des activités de loisirs de plein air (sanitaires, buvette, vestiaires...)
- Les logements de gardiennage nécessaire aux activités pratiquées dans le secteur
- Les terrains de camping et de caravanning

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

### **ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

1.- Eau potable :

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. - Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des voies :

- 75 m pour les RD 163
- 35 m pour les RD 878
- 25 m pour les RD 2, 20, 40 et 122
- 10 m pour les autres voies

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 réseaux d'intérêt publics ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation ou l'extension de constructions existantes.

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

A moins que la construction ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

En secteur Nh :

La hauteur maximale de l'extension de l'habitation devra être en harmonie avec la construction sur laquelle elle s'adosse.

La hauteur maximale des dépendances ne devra pas excéder 5 m.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

Les abris de jardin seront réalisés en bois. Les couvertures seront de teinte foncée.

### Architecture contemporaine

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

Ces règles ne s'applique pas aux vérandas et aux bâtiments collectifs et d'intérêt général.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet.