Plan Local d'Urbanisme de MALVILLE approuvé le 07 juillet 2015

modification simplifiée n°5 – approuvée le 4 juillet 2022

Règlement écrit

SOMMAIRE

TITRE I – LES DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II – LES ZONES URBAINES 12

- CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua 13
- CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub 20
- CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uc 28
- CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue 38
- CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_L 44

TITRE III – LES ZONES A URBANISER 49

- CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU 50
- CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe 57
- CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 64

TITRE IV – LES ZONES AGRICOLES 66

- CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 67
- CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONZ Ah 76

TITRE V – LES ZONES NATURELLES 83

- CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 84

TITRE I – LES DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Malville.

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

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

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

Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

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

Protection de l'environnement

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-21

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

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

2.1. Se superposent aux règles du PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à comp-ter de cette publication.

Servitudes du territoire

- Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5) : feeder eau potable de la CARENE.
- Servitudes relatives aux monuments historiques (AC1) : Les vestiges du Château du Goust (inscrit par arrêté du 28 août 2008) et le Moulin de la Paquelais à Savenay.
- Servitudes relatives à la protection du périmètre de captage d'eau potable de Campbon (AS1) : servitude instituée par arrêté préfectoral du 8 août 2000.
- Servitudes relatives aux interdictions d'accès (EL11) : RN165 (décrets du 18 octobre 1996 et du 2 janvier 1998) ;
- Servitudes relatives aux pipe-lines d'hydrocarbures liquides de défense (I 1 bis) : Oléoduc Donges-Melun-Metz ;
- Servitudes relatives au passage de canalisations de transport et de distribution de gaz (I3) : deux canalisations de gaz naturel haute pression ;
- Servitudes relatives aux ouvrages de transport d'énergie électrique (I4) :
  - Ligne 225 KV n°1 Belle-Epine - Cheviré ;
  - Ligne 225 KV n°1 Cordemais - Poste - Saint Joseph ;
  - Ligne 225 KV n°1 Cheviré - Cordemais-Poste - Morihan ;
  - Ligne 225 KV n°1 Cordemais - Poste- Pontchâteau ;
  - Ligne 400 KV n°1 Cordemais - Poste - Louisfert ;
  - Ligne 400 KV n°2 Cordemais - Poste - Louisfert ;
  - Ligne 400 KV n°1 Calan - Cordemais - Poste ;
  - Ligne 400 KV n°1 Cordemais - Poste - Distre ;
  - Ligne 400 KV n°2 Cordemais - Poste - Distre ;
  - Ligne 400 KV n°2 Cordemais - Poste - Martyre (La) ;
- Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications (PT3) :
  - Câble national LGD n° F203/1 ;
  - Câble national LGD n° F237 ;
- Servitudes relatives aux chemins de fer (T1) :
  - Ligne Tours-Saint-Nazaire ;
- Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7) : Aéroport de Saint-Nazaire Montoir de Bretagne.

2.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code général des collectivités territoriales, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire…

3. Sursis à statuer

- L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération parl'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

4. Règles spécifiques aux lotissements

- L'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442-10. ».

- L'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :
  « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partiedes documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

- L'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :
  « Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

  1°La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

  2°L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

  Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelles.

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones :

- Ua, Ub, Uc, Ucp, Ue, U_l, U_{la} délimitées par des tiretés.

2. Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones :

- 1AU, 1AUe, 2AU délimitées par des tiretés, chacune d'elles étant repérée par son indice.

3. La zone A agricole

- A, Ab, Ax, Ah, Ahp délimitées par des tiretés chacune d'elles étant repérée par son indice.

4. Les zones naturelles N

- Ns, Nn délimitées par des tiretés chacune d'entre elles étant repérée par son indice.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés.
Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise :
1o Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2o Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
3o Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
4o Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).
5o Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.
La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »
De plus, sont dispensées de déclaration préalable les coupes énumérées par l'arrêté n°2009/DDEA/ du 10 novembre 2009 et joint en annexe du présent PLU.

7. En outre, sur le document graphique figurent les chemins, haies, éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme. Ils sont soumis à déclaration préalable.
Les Espaces Boisés Remarquables (EBR) classés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme sont repérés au plan par un semis de ronds.
L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, la construction d'une extension ou d'une annexe, … mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou essences locales sera privilégié. Pour ce qui est des EBR situé au niveau de l'ER 14 au bénéfice de l'Etat, l'abattage se justifie par la nature même de l'aménagement ; dans ce cas des mesures compensatoires seront mises en place dans le périmètre globaldu projet d'aménagement de la RN 165, sur le territoire de Malville (mais pas forcément sur la même parcelle).
Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

8. Zones humides
Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique.

9. Fonds de jardins
Les zones de parcelles plantées à préserver sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

10. Ruines à reconstruire
Les plans de zonage identifient les ruines qui peuvent être reconstruites. Elles devront être conformes au règlement de la zone dans laquelle elles se situent.

11. Patrimoine bâti
Les plans de zonage identifient, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux de l'inventaire communal (joint en annexe) qui pourront bénéficier d'un changement de destination.

12. Les cônes de vue
Les plans de zonage identifient, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, des cônes de vue à préserver de toute construction.

13. Périmètre de protection des STEP :
Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans ces zones repérées par des hachures bleues. Cette protection de 100 mètres autour des stations d'épuration permet de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.
En revanche, sont autorisés les ouvrages suivants :
- ouvrages de récupération des eaux superficielles (retenues collinaires, …),
- implantation de bâtiments agricoles (stockages, animaux, …),
- implantation de bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (installation de collecte ou de traitement des déchets …).

14. Périmètre du CET de Savenay
Le CET de Savenay fait l'objet d'un périmètre de protection de 200 mètres autour du CET qui permet de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.

15. L'ancienne déchetterie et une ancienne décharge sont identifiées au zonage par une trame marron. Avant tout aménagement, une étude de sol devra être réalisée pour apprécier le niveau de dépollution du site.

16. Les anciennes carrières sont identifiées au zonage par une trame orange. Avant tout aménagement, une étude de sol devra être réalisée pour apprécier la sécurité du site.

17. Le permis de démolir est instaurer sur les zones Ua, Ub, Uc, Ah, Ahp et A du fait de l'existence de bâtis patrimoniaux que la commune ne veut pas voir disparaitre.

18. Linéaire commercial
Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au plan de zonage.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour une surface à l'arrière de la construction.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Par adaptation mineure, il convient d'entendre les assouplissements qu'il est inévitable d'apporter à certaines règles d'urbanisme en vue d'éviter une mauvaise utilisation dusol tenant le plus souvent à la forme du terrain. Si ces adaptations constituent des dérogations à une application stricte et aveugle de la règle juridique, elles n'aboutissent pas, par leur importance et leur nature, à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et le projet.

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

ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :
"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers,...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002: "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 définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

ARTICLE 6 - CLOTURES

L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration, cependant, le règlement du PLU reste applicable.
Conformément au règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou reculée ou limitée en hauteur. L'utilisation de certains végétaux ou matériaux pourra être interdite. Les clôtures doivent respecter le recul suivant :

- Clôtures électriques ou ronces artificielles : au moins 0.5 m de retrait de l'alignement
- Arbres et arbustes : si la hauteur est supérieur à 2 m : retrait de 2 m par rapport à l'alignement
- Si la hauteur est inférieure à 2 m : retrait minimum de 0.5 m par rapport à l'alignement

ARTICLE 7 - DEMOLITIONS

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 sur le territoire de Malville (le Conseil Municipal a voté une délibération en ce sens).
En particulier, une attention fine sera apportée aux constructions identifiées protégées par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme

constituant des éléments de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 8 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 9 – LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Selon l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis deconstruire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
Les exhaussements (appelés également remblais) de moins de 2 mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100 m² sont dispensés de toutes formalités.
Les services chargés de la police de l'urbanisme disposent des moyens afin d'interdire tous travaux susceptibles de mettre en péril la sécurité publique (C. urb., art. L. 480-1). Par ailleurs, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, les maires ont la possibilité de contrôler les remblais de faible hauteur ou de faible superficie grâce à des règles interdisant ou imposant des prescriptions spéciales à tout exhaussement ou remblaiement de terrain, dès lors que ces interdictions ou prescriptions répondent à un intérêt général et à un motif d'urbanisme. Ces règles peuvent notamment être édictées pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS PAR RAPPORT A LA RN 165

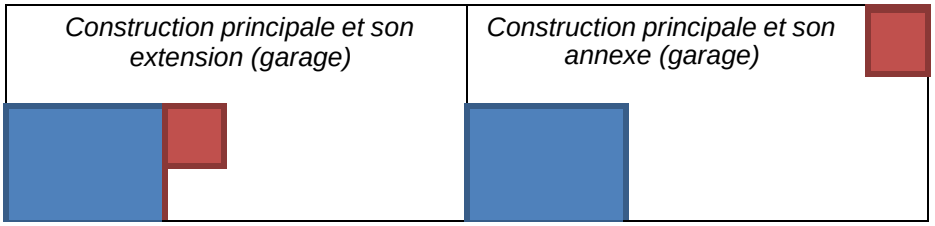
Les futurs secteurs d'urbanisation situés dans la bande des 300 mètres au bordextérieur de la chaussée seront susceptibles de supporter les nuisances sonoresgénérées par la circulation sur les voies de la RN 165. En aucun cas, l'opérateur ne pourra voir mis à sa charge des travaux routiers consécutifs au bruit subi.
Les eaux pluviales des nouveaux aménagements riverains de la RN 165 ne devront pas être rejetées dans le réseau pluvial de la route nationale, lequel n'est pas dimensionné pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvellement imperméabilisées.

D'autre part la règlementation en matière de publicité visible depuis les routes nationales doit respecter les dispositions du Code de l'Environnement et du Code de laRoute.

ARTICLE 11 – GLOSSAIRE

BATIMENTS ANNEXES – ABRIS DE JARDIN – GARAGES :

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.



ACCES :

Lorsqu'il est fait mention d'accès « directs » aux articles 3 du présent règlement, il s'agit ici des accès directs des parcelles bâties ou copropriétés au réseau de voirie. Les accès desservant au moins deux constructions principales sont considérés commedes voies.

ACROTERE :

L'acrotère est le muret masquant un toit plat. Le muret est situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

EPANNELAGE :

L'épannelage désigne l'enveloppe des volumes construits.

FAÇADE TRAMEE :

Façade dont la répartition des ouvertures s'organise suivant un rythme régulier.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de laconstruction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

EMPRISE AU SOL :

Surface au sol qu'occupe l'ensemble des bâtiments situés sur le terrain. Cela correspond à la projection verticale du volume de la construction / des constructions.

DISPOSITIF DE RETENTION – REGULATION DES EAUX PLUVIALES :

Dispositif à aménager à titre privé à la parcelle, recueillant les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ne permettant pas de respecter le taux minimum de surfaces en pleine terre. Le dispositif de rétention assure :

- La réception des eaux pluviales et leur introduction dans l'ouvrage de rétention, par un réseau de conduites
- Le stockage temporaire des eaux recueillies, dans un ouvrage de rétention
- L'évacuation des eaux stockées : elle s'effectue à un débit limité par un ouvrage de régulation en direction du réseau pluvial collectif

Ce dispositif peut prendre les différentes formes suivantes : noue, cuve de rétention enterrée, tranchée/puits d'infiltration...).

ESPACES LIBRES :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

PLEINE TERRE :

Visé aux articles 13 des différentes zones, un espace non construit peut être qualifiéde « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone Ua

La zone Ua est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 les constructions à usage agricole ou industriel
1.2 les dépôts
1.3 les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article Ua 2
1.4 le stationnement individuel de caravane, durant plus de 3 mois sur des terrains non bâtis
1.5 les terrains de camping et de stationnement de caravanes
1.6 les parcs résidentiels de loisirs
1.7 les parcs d'attractions ouverts au public
1.8 les garages collectifs de caravanes
1.9 les carrières

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;

2.2. les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

2.3. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.4. tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

2.5. le permis de démolir est accordé à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement ;

- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée

- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures ;

- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou sicela à pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisationdes engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 3 m minimum.
Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise à la condition suivante :
- largeur minimale d'emprise : 5 m.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

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.

4.3. Electricité – Téléphone

Dans les opérations à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau principal correspondant est enterré ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage peut être exigé lors de la demande d'autorisation.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Un local pour les déchets communs sera exigé pour les opérations d'ensemble,logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Les nus des façades des constructions principales doivent être édifiés à l'alignement des voies publiques ou privées

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

6.2.1 lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante

6.2.2 lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à 0 ou 3 m minimum.

6.2.3 lorsque le projet de construction concerne une annexe. L'implantation sera

autorisée à 5 m minimum de retrait.

6.2.4 lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,

6.2.5 lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire 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 3 m.

Les annexes inferieures ou égal à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur un niveau. Toutefois, la hauteur des constructions peut être alignée sur celles des constructions voisines si elles sont édifiées dans leur prolongement.

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

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics tels que, école, mairie, halte-garderie, etc...

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. Toitures

11.2.1. Construction principale :

Les constructions respecteront les dispositions suivantes :
- deux versants principaux,
- pente comprise entre 35° et 45° ou identique à la construction à laquelle elle s'adosse,
- réalisé en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise,
- Les dispositifs bioclimatiques (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas) ou destinés aux économies d'énergie et intégrées en façade ou en toiture seront encouragés
- Les panneaux solaires et les châssis de toit seront parfaitement encastrés dans la toiture.

Les extensions et les volumes secondaires de ces constructions pourront également être réalisés :
- En toiture monopente, en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise, ou dans un matériau translucide (notamment pour les vérandas),
- En toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration à l'existant et être masquée par le biais d'un acrotère, afin de minimiser la visibilité du matériau de couverture depuis l'espace public

11.2.2. Construction d'annexes :

Les toitures des annexes réalisées en pente (monopente ou double pentes) devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.

11.2.3. Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdite.

11.3. Clôtures

Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée.

11.3.1. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

11.3.2. Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement ou de garage pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m².
- Deux places de stationnement ou de garage pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m².
- En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
- Pour les opérations de logements collectifs, il sera prévu une place par logement ou chambre.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 50 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 151 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
- entre 501 et 1 000 m² : 10 places pour 100 m²
- entre 1 001 et 2 500 m² : 20 places pour 100 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

Une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de vente au-delà de 150 m^2 de surface de vente.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et entrepôts :

Une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher.

12.5. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ua 16 - 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 devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu’ils seront mis en place.

Chapitre II – Disposition applicables à la zone Ub

Caractère de la zone Ub

La zone Ub est à dominante d'habitat de quartier, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 les constructions à usage agricole ou industriel
1.2 les dépôts
1.3 les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article Ub2
1.4 le stationnement individuel de caravane, durant plus de 3 mois sur des terrains non bâtis
1.5 les terrains de camping et de stationnement de caravanes
1.6 les parcs résidentiels de loisirs
1.7 les parcs d'attractions ouverts au public
1.8 les garages collectifs de caravanes
1.9 les carrières
1.10 les constructions dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à protéger à l'exception de celles autorisées à l'article 2

ARTICLE Ub 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;

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

2.3. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

2.4. tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...) référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme ;

2.5. les annexes, piscines et abris de jardins dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à protéger ;

2.6. le permis de démolir est accordé à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement ;

- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée ;

- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures ;

- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès auront une largeur de 4 m minimum.

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

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

3.2. Voirie

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

- largeur minimale d'emprise : 5 m

3.2.2. Il est exigé que les nouvelles voies publiques ou privées en impasse d'une longueur de 50 m minimum comportent dans leur partie terminale un aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçude façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

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.

4.3. Electricité - Téléphone

Dans les opérations à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau principal correspondant est enterré ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau câblé peut être demandée lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage peut être exigé lors de la demande d'autorisation.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Un local pour les déchets communs sera exigé pour les opérations d'ensemble, logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Les nus des façades des constructions doivent être implantés en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies.
Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les maisons existantes pourra être exigée.

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à l'alignementou à 1 m minimum ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage commercial, de service ou d'équipement public. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire 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 3 m.

Les annexes inferieures ou égal à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront sesituer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains de moins de 300 m², le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50%.
Pour les terrains de plus de 300 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 7%.
La formule à appliquer est : 150 + 7% x Surface totale du terrain

Les projets d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis au respect de cette disposition.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
La hauteur des constructions peut être alignée sur celle des constructions voisines si elles sont édifiées dans le prolongement.

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

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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

11.2. Toitures

Les châssis de toit et les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.
Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) ne sont pas autorisés sur les toitures terrasses lorsqu'ils sont visibles de l'espace public.
Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

11.2.1. Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente (deux pentes, monopente, courbe…) ou en toiture terrasse. L'usage de la tôle ondulée et de la tuile (hors tuiles d'aspect et de teinte similaires à l'ardoise) sont interdits.

Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture seront masqués par le biais d'un acrotère, afin de minimiser leur visibilité depuis l'espace public.

Dans le cas des toitures à pentes, les constructions respecteront les dispositions suivantes :

- deux versants principaux,
- pente comprise entre 35° et 45° ou identique à la construction à laquelle elle s'adosse,
- réalisé en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise,
- Les dispositifs bioclimatiques (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas) ou destinés aux économies d'énergie et intégrées en façade ou en toiture seront encouragés
- Les panneaux solaires et les châssis de toit seront parfaitement encastrés dans la toiture.

Les extensions et les volumes secondaires de ces constructions pourront également être réalisés :

- En toiture monopente, en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise, ou dans un matériau translucide (notamment pour les vérandas),
- En toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration à l'existant et être masquée par le biais d'un acrotère, afin de minimiser la visibilité du matériau de couverture depuis l'espace public

11.2.2. Construction d'annexes :

Les toitures des annexes réalisées en pente (monopente ou double pentes) devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.

11.2.3. Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdite.

11.3. Clôtures

Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée.

11.3.2. Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Ub 6 ont une hauteur limitée à 1,50 m maximum.

11.3.3. Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

11.3.4. Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation

- Deux places de stationnement ou de garage par logement
- En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements
- Pour les opérations de logements collectifs, il sera prévu 1 place par logement ou chambre

12.2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m^2 de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

12.3.1 Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 50 et 150 m^2 : 1 place par fraction de 50 m^2
- entre 151 et 500 m^2 : 5 places pour 100 m^2
- entre 501 et 1 000 m^2 : 10 places pour 100 m^2
- entre 1 001 et 2 500 m^2 : 20 places pour 100 m^2

12.3.2 Cas des autres commerces

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place par fraction de 20 m^2 de surface de plancher.

12.5. Etablissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m^2 de salle
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue
- Foyers : 1 place pour 2 lits
- Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 2 personnes
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m^2 de surface de plancher

12.6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places.

13.2. Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de5 logements :

- 5 % minimum de la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et plantés d'arbres de haute tige.

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

13.4. Pour les terrains de moins de 300 m², 30% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
Pour les terrains de plus de 300 m², 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.
Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place

13.5. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ub 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ub 16 - 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 devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Uc

Caractère de la zone Uc

La zone Uc est constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance situés en zone rurale dans lesquels les dents creuses sont constructibles.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur).

Elle comprend un secteur Ucp, correspondant aux hameaux patrimoniaux.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, agricole, industriel
1.2 les dépôts
1.3 les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles indiquées à l'article Uc2
1.4 le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois sur des terrains non bâtis
1.5 les terrains de camping et de stationnement de caravanes
1.6 les parcs résidentiels de loisirs
1.7 les parcs d'attractions ouverts au public
1.8 les garages collectifs de caravanes
1.9 les dépôts de véhicules
1.10 les carrières
1.11 les éoliennes en Ucp
1.12 Les constructions dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à protéger à l'exception de celles autorisées à l'article 2

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. les nouvelles constructions à usage d'habitation ou les changements de destination pour création de nouveau logement à condition de respecter les périmètres de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles existants.

2.2. les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;

2.3. les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

2.4. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.5. tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...) référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

2.6 la rénovation construction des ruines identifiées au zonage.

2.7. de plus en Ucp, les constructions nouvelles doivent s'intégrer au caractère patrimonial de la zone où elles se situent, en reprenant les codes de composition : volumétrie, façades tramées, matériaux de façades, entourage d'ouverture, couverture.

2.8. de plus en Ucp, le permis de démolir est accordé à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement.
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures.

2.9. les annexes, piscines et abris de jardins dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à protéger.

2.10. le permis de démolir est accordé à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement ;

- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée

- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures ;

- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès auront une largeur de 4 m minimum.

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

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

Les constructions nouvelles qui auraient pour accès directs la RD 90 sont interdites.

3.2. Voirie

321. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 5 m

322. Il est exigé que les nouvelles voies publiques ou privées en impasse d'une longueur de 50 m minimum comportent dans leur partie terminale un aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. . Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.2. Eaux usées résiduaires

Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.
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.

4.3. Electricité - Téléphone

Dans les opérations à usage d'habitation

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage peut être exigé lors de la demande d'autorisation

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Un local pour les déchets commun sera exigé pour les opérations d'ensemble, logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Les nus des façades des constructions doivent être implantés :
- En retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales,
- En retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe des RD.

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.
- Lorsqu'il s'agit d'une construction à usage commercial, de service ou d'équipement public. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.

6.3. De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire 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 3 m.

Les annexes inferieures ou égal à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

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

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains de moins de 500 m², le coefficient d'emprise au sol maximal est de 35%.
Pour les terrains de plus de 500 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%.
La formule à appliquer est : 175 m² + 10% x Surface totale du terrain

Les projets d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis au respect de cette disposition.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
La hauteur des constructions d'habitation peut être alignée sur celles des constructions voisines si elles sont édifiées dans leur prolongement.

En secteur Ucp, afin de préserver l'épannelage existant, la hauteur à l'égout du toit des constructions est celle des constructions voisines plus ou moins un mètre, sans pouvoir être supérieure à 6 mètres à l'égout.

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

10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 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

11.2. Toitures

Les châssis de toit et les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.
Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) ne sont pas autorisés sur les toitures terrasses lorsqu'ils sont visibles de l'espace public.
Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

11.2.1. Construction principale :

En zone UC uniquement :

Les toitures peuvent être à pente (deux pentes, monopente, courbe…) ou en toiture terrasse. L'usage de la tôle ondulée et de la tuile (hors tuiles d'aspect et de teinte identique à l'ardoise) sont interdits.

Dans le cas des toitures terrasses, les matériaux de toiture seront masqués par le biais d'un acrotère, afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

En zone UC et UCp :

Dans le cas des toitures à pente, les constructions respecteront les dispositions suivantes :
- deux versants principaux,
- pente comprise entre 35° et 45° ou identique à la construction à laquelle elle s'adosse,
- réalisé en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise,
- Les dispositifs bioclimatiques (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas) ou destinés aux économies d'énergie et intégrées en façade ou en toiture seront encouragés

- Les panneaux solaires et les châssis de toit seront parfaitement encastrés dans la toiture.

Les extensions et les volumes secondaires de ces constructions pourront également être réalisés :
- En toiture monopente, en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise, ou dans un matériau translucide (notamment pour les vérandas),
- En toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration à l'existant et être masquée par le biais d'un acrotère, afin de minimiser la visibilité du matériau de couverture depuis l'espace public

11.2.2. Construction d'annexes :

Les toitures des annexes réalisées en pente (monopente ou double pentes) devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.

11.2.3. Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdite.

11.3. Clôtures

Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée.

11.3.1. Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UC 6 doivent avoir une hauteur n'excédant pas 1,50 m.

11.3.2. Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

11.3.3. Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement ou de garage par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 50 et 150 m^2 : 1 place par fraction de 50 m^2
- entre 151 et 500 m^2 : 5 places pour 100 m^2
- entre 501 et 1 000 m^2 : 10 places pour 100 m^2
- entre 1 001 et 2 500 m^2 : 20 places pour 100 m^2

12.3.2. Cas des autres commerces

Une place de stationnement pour 40m^2 de surface de vente au-delà de 150 m^2 de surface de vente.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place par fraction de 100 m^2 de surface de plancher.

12.5. Etablissements divers

– Restaurants, cafés : 1 place par 10 m^2 de salle

12.6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.

13.3 Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.4 Pour les terrains de moins de 500 m², 30% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
Pour les terrains de plus de 500 m², 75% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les

toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.
Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place

ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Uc 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Uc 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Ue

Caractère de la zone Ue

La zone Ue est une zone d'activités économiques, réservée aux constructions à usage de services, de bureau, d'artisanat, de commerce et d'industrie.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 les constructions à usage agricole
1.2 les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2
1.3 les activités commerciales sauf celles autorisées à l'article 2
1.4 le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée
1.5 les terrains de camping et de stationnement de caravanes
1.6 les parcs résidentiels de loisirs
1.7 les parcs d'attractions ouverts au public
1.8 les aires de jeux et de sports ouvertes au public
1.9 les carrières
1.10 les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, sauf celles autorisées à l'article 2

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

A condition de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, et de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

2.2 Les constructions à usage de gardiennage, à condition :
- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités avec une surface de plancher de 25 m² maximum.

2.3 Les activités commerciales type showroom uniquement si elles sont liées à une zone d'activité de production sur place ou de logistique sur place

2.4 Les constructions à condition d'être liées à des activités de restauration.

2.5 L'extension, la réhabilitation et la construction d'annexes liées aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

2.6 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.7 Les constructions à usage de gardiennage et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de l'artère de communication suivante : RN 165 - voie bruyante de type I - à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions législatives en vigueur.

2.8 Les constructions à usage de stationnement devront être liées à une activité implantée au sein de la zone.

2.9 Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...) référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès auront une largeur minimale de 4 m.

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

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

3.1.3 Les constructions nouvelles (autres que celles liées à l'entretien et aux interventions sur le réseau routier national) qui n'auraient pour accès direct que la RN 165 sont interdites.

3.2 Voirie

3.2.1 La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
3.2.1.1 largeur minimale de chaussée : 3 m
3.2.1.2 largeur minimale d'emprise : 6 m

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

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

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.

4.3. Electricité - Téléphone

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés dès lors que le réseau principal correspondant est enterré.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Un local pour les déchets commun sera exigé pour les opérations d'ensemble.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165 : recul marqué au plan document graphique de zonage (100 m),
- bretelle d'accès à la RN 165 : 20 mètres par rapport à la limite d'emprise,
- RD 90 hors agglomération : recul minimal de 25 mètres de l'axe de la voie
- autres voies : 5 mètres par rapport à l'axe de ces voies.

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée en retrait de 6 mètres de l'alignement.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 mètre minimum des voies non départementales ou nationales.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres, par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- Lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de service ou d'équipement public. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 mètre minimum.

6.3. L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieure ou égale à lalongueur de la pale quelque soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine publicne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

6.4. Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres, par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;

6.5. De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 mètres des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Lorsque le lot est d'une superficie inférieure ou égale à 2 500 m², les constructions doivent être édifiées :
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives avec réalisation de murs coupe-feu,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites latérales en cas de retrait.

Lorsque le lot est d'une superficie supérieure à 2 500 m², les constructions doivent être édifiées :
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives avec réalisation de murs coupe-feu,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites latérales en cas de retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques

liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 mètres des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains de moins de 5000 m² ou de 5000m², le coefficient d'emprise au sol maximal est de 80%.
Pour les terrains de plus de 5000 m², le coefficient d'emprise au sol maximal est de 70%.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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
- la tenue générale

11.2. Clôtures

Des contraintes peuvent être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage de logement de gardiennage

Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m^2 de surface de plancher.

12.3. Etablissements industriels ou artisanaux et ateliers

Le nombre de place à prévoir est en fonction de l'importance de la surface de plancher totale de l'entrepôt :

- En-dessous de 100 m^2 : 1 place
- Entre 101 et 1 000 m^2 : 2 places supplémentaires par fraction de 100 m^2
- Au-delà de 1 001 m^2 : 1 place supplémentaire par fraction de 100 m^2

12.4. Etablissement d'entrepôts

Une place par 500 m² de surface de plancher.

En cas de changement d'affectation de l'entrepôt en établissement industriel, artisanal ou atelier, l'article 12.4 ci-dessus s'applique.

12.5. Etablissements divers

- restaurants, cafés : 1 place par 10 m^2 de salle
- commerces : Une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de vente au-delà de 150 m^2 de surface de vente

12.6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.

13.3. En façade, les espaces non bâtis et non destinés au stationnement devront être marqués d'une présence végétale.

13.4. Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux.

13.5. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Pour les terrains de plus de 5000 m², 40% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.
Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone Ue, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ue 3 et Ue 13.

ARTICLE Ue 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ue 16 - 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 devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu’ils seront mis en place.

Chapitre V- Disposition applicables à la zone UL

Caractère de la zone UL

La zone UL est destinée à accueillir les équipements publics ou collectifs, d'intérêt général, les activités culturelles, sportives et de loisirs.
Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Elle comprend un secteur ULa, correspondant à un secteur permettant la construction à destination de stockage de matériel et engins agricoles.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 les constructions à usage d'habitation, d'activités économiques
1.2 les constructions à usage agricole à l'exception des activités autorisées dans le secteur ULa
1.3 les dépôts
1.4 les installations classées pour la protection de l'environnement
1.5 le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois sur des terrains non bâtis
1.6 les terrains de camping et de stationnement de caravanes
1.7 les parcs résidentiels de loisirs
1.8 les parcs d'attractions ouverts au public
1.9 les garages collectifs de caravanes
1.10 les dépôts de véhicules
1.11 les carrières

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. les constructions et équipements publics ou collectifs, d'intérêt général, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités éducatives, culturelles, sportives et de loisirs.

2.2. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des activités autorisées dans la zone.

2.3. tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

2.4. En secteur ULa, les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient exclusivement destinés à un usage de stockage d'engin et/ou de matériel.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

3.2 Voirie

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

- largeur minimale d'emprise : 5 m

3.2.2 Il est exigé que les nouvelles voies publiques ou privées en impasse d'une longueur de 50 m minimum comportent dans leur partie terminale un aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées résiduaires

Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

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.

4.3. Electricité - Téléphone
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).

4.4. Collecte des ordures ménagères
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.
Un local pour les déchets communs sera exigé pour les opérations d'ensemble.

4.5. Défense incendie
La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositionsréglementaires en vigueur.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans la zone UL sauf secteur ULa :

6.1. Les nus des façades des constructions doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans le cas suivant :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante,
- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

6.3. De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

Dans le secteur ULa :

6.4. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la rue du Pressoir. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet concerne une mise aux normes des exploitations agricoles,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire 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 3 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.
De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PARRAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains de moins de 800 m², le coefficient d'emprise au sol maximal est de 90%.
Pour les terrains de plus de 800 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 20%. La formule à appliquer est : 720 + 20% x Surface totale du terrain

Les projets d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis au respect de cette disposition.

Dans le secteur ULa : non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception du secteur ULa : non réglementé.

Dans le secteur ULa :

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

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

10.2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la zone UL, 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

Dans le secteur ULa :

- Les murs des constructions en agglomérés de ciment (parpaings) ou tout autre matériaux non destinés à rester à l'état brut, devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée,
- Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, seront exclusivement constituées de haies doublées ou non d'un grillage permettant une intégration à l'environnement,
- Les grillages tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UL 6 doivent avoir une hauteur n'excédant pas 1,50 m,
- Les grillages au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé sauf dans le secteur ULa :

12.1. Constructions à usage de bureaux et services

Une place par fraction de 40 m^2 de surface de plancher.

12.2. Etablissements divers

- foyers : 1 place pour 2 lits
- salles de réunion, de spectacle : 1 place pour 2 personnessalles
- de sports : 1 place pour 4 personnes
- établissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

12.3. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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. II peut être également tenu quitte de sesobligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans le secteur ULa uniquement : Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone UL : Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Dans la zone UL à l'exception du secteur ULa : Pour les terrains de plus de 1000 m², 40% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.
Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Dans le secteur ULa :

- Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les zones de stockage.
- Les haies remarquables existantes repérées au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UL, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articlesUL 3 et UL 13.

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UL 16 - 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 devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

Dans le secteur ULa : non réglementé.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

Chapitre I – Dispositions applicables au secteur 1AU

Caractère du secteur 1AU

La zone 1AU est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagné de services et d'activités urbaines.
Les installations commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat sont autorisées.
Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.
Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AUa sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans le document "Orientations d'aménagement et de programmation".

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 les constructions à usage agricole ou industriel
1.2 les dépôts et les entrepôts
1.3 les installations classées pour la protection de l'environnement
1.4 le stationnement individuel de caravane, durant plus de 3 mois sur des terrains non bâtis
1.5 les terrains de camping et de stationnement de caravanes
1.6 les parcs résidentiels de loisirs
1.7 les parcs d'attractions ouverts au public
1.8 les garages collectifs de caravanes
1.9 les carrières

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de l'espace considéré,

2.2 les constructions et installations à condition de respecter les diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement et de programmation" du présent PLU,

2.3 les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

2.4 tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à unedéclaration au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1 Tout accès direct sur les voies existantes en limite des zones est interdit. Les accès devront s'effectuer sur les voies figurant aux cartes du document "Orientations d'aménagement et de programmation" ou sur d'éventuelles voies branchées sur celles-ci.

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

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

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

3.2 Voirie

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

- largeur minimale d'emprise : 5 m.

3.2.2 Il est exigé que les nouvelles voies publiques ou privées en impasse d'une longueur de 50 m minimum comportent dans leur partie terminale un aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Toute la voirie nouvelle devra respecter le schéma de principe d'aménagement de la zone intégré au document "Orientations d'aménagement et de programmation".

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.
Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

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.

4.3. Electricité - Téléphone

Dans les opérations à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau principal correspondant est enterré ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau câblé peut être demandée lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage peut être exigé lors de la demande d'autorisation.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Un local pour les déchets commun sera exigé pour les opérations d'ensemble, logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Les nus des façades des constructions doivent être implantés soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'équipement public. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire 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 3 m.

Les annexes inferieures ou égal à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains de moins de 300 m², le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50%.
Pour les terrains de plus de 300 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 7%.
La formule à appliquer est : 150 + 7% x Surface totale du terrain

Les projets d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis au respect de cette disposition.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
La hauteur des constructions peut être alignée sur celle des constructions voisines si elles sont édifiées dans le prolongement.

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

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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

11.2. Toitures

11.2.1. Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente (deux pentes, monopente, courbe…) ou en toiture terrasse. L'usage de la tôle ondulée et de la tuile (hors tuiles d'aspect et de teinte similaires à l'ardoise) sont interdits.

Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture seront masqués par le biais d'un acrotère, afin de minimiser leur visibilité depuis l'espace public.

Dans le cas des toitures à pentes, les constructions respecteront les dispositions suivantes :
- deux versants principaux,
- pente comprise entre 35° et 45° ou identique à la construction à laquelle elle s'adosse,
- réalisé en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise,
- Les dispositifs bioclimatiques (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas) ou destinés aux économies d'énergie et intégrées en façade ou en toiture seront encouragés
- Les panneaux solaires et les châssis de toit seront parfaitement encastrés dans la toiture.

Les extensions et les volumes secondaires de ces constructions pourront également être réalisés :
- En toiture monopente, en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise, ou dans un matériau translucide (notamment pour les vérandas),
- En toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration à l'existant et être masquée par le biais d'un acrotère, afin de minimiser la visibilité du matériau de couverture depuis l'espace public

11.2.2. Construction d'annexes :

Les toitures des annexes réalisées en pente (monopente ou double pentes) devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.

11.2.3. Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdite.

11.3. Clôtures

Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée.

11.3.1. Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 1AU 6 doivent avoir une hauteur n'excédant pas 1,50 m.

11.3.2. Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

11.3.3. Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation

Pour le secteur du Pressoir :
- Deux places de stationnement ou de garage par logement.
- En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
- Pour les opérations de logements collectifs, il sera prévu 1 place par logement.

Pour le secteur de Kerwall :
- Une place de stationnement par logement en parking commun mutualisé

12.2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m^2 de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :
- entre 50 et 150 m^2 : 1 place par fraction de 50 m^2
- entre 151 et 500 m^2 : 5 places pour 100 m^2
- entre 501 et 1 000 m^2 : 10 places pour 100 m^2
- entre 1 001 et 2 500 m^2 : 20 places pour 100 m^2

12.3.2. Cas des autres commerces

Une place de stationnement pour 40m^2 de surface de vente au-delà de 150m^2 de surface de vente.

12.4. Etablissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m^2 de salle
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue
- Foyers : 1 place pour 2 lits
- Salles de réunion, de sports, de spectacle : 1 place pour 2 personnes
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m^2 de surface de plancher

12.5. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il

réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces verts communs feront l'objet d'un traitement paysager. La surface des espaces verts communs doivent représentés au minimum 10% de la surface totale de l'opération, sans compter les plantations d'alignement le long des voies.

13.2. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3 Pour les terrains de moins de 300 m², 30% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
Pour les terrains de plus de 300 m², 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.
Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AU 16 - 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 devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUe

Caractère de la zone 1AUe

La zone 1AUe correspond aux futurs sites d'implantation des activités économiques, réservés aux constructions à usage de services, d'industrie, d'artisanat et de commerce.
Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AUe sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans le document"orientations d'aménagement et de programmation "

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 les constructions à usage agricole (cette interdiction n'inclut pas les locaux de vente ou de stockage)

1.2 les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2

1.3 le stationnement des caravanes, quel qu'en soit la durée

1.4 les terrains de camping et le stationnement de caravanes

1.5 les parcs résidentiels de loisirs

1.6 les parcs d'attractions ouverts au public

1.7 les aires de jeux et de sports ouvertes au public

1.8 les carrières

1.9 les commerces alimentaires

1.10 les activités agroalimentaires non compatibles avec les capacités de la station d'épuration de la Croix Rouge

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

2.1 les constructions et installations ne sont autorisées que, soit dans le cadre 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, et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone,

2.2 les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des dispositions du document "orientations d'aménagement et de programmation" du présent PLU (voirie, espaces verts, etc...)

2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

2.4 Les constructions à usage de gardiennage, à condition :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,

- qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités avec une surface de plancher de 25 m² maximum.

2.5 Les constructions à usage de gardiennage et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de l'artère de communication suivante : RN 165 - voie bruyante de type 1 - à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions législatives en vigueur

2.6 les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.7 Les constructions à usage de stationnement devront être liées à une activité implantée au sein de la zone

2.8 Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès auront une largeur minimale de 4 m.

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

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

3.1.3. Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 165 sont interdites. Les accès devront s'effectuer sur les voies figurant aux cartes du document "orientations d'aménagement et de programmation" ou sur d'éventuelles voies branchées sur celles-ci.

3.2. Voirie

3.2.1. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3 m
- largeur minimale d'emprise : 6 m

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

3.2.3. Toute la voirie nouvelle devra respecter le schéma de principe d'aménagement de la zone intégré au document "orientations d'aménagement et de programmation".

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordées au réseau public d'assainissement dès lors que le réseau principal correspondant est enterré.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

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.

4.3. Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet. Un local pour les déchets commun sera exigé pour les opérations d'ensemble.

4.5. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN165 : recul marqué au plan document graphique de zonage (100m),
- autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à 6 mètres minimum de retrait de l'alignement.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 mètres minimum.

6.3. De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 mètres des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Lorsque le lot est d'une superficie inférieure ou égale à 2 500 m², les constructions doivent être édifiées :
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives avec réalisation de murs coupe-feu,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites latérales en cas de retrait.

Lorsque le lot est d'une superficie supérieure à 2 500 m², les constructions doivent être édifiées :
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives avec réalisation de murs coupe-feu,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites latérales en cas de retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 mètres des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains de moins de 5000 m² ou de 5000m², le coefficient d'emprise au sol maximal est de 80%.
Pour les terrains de plus de 5000 m², le coefficient d'emprise au sol maximal est de 70%.

ARTICLE 1AUe10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- l'aspect des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- la tenue générale

11.2. Clôtures

Des contraintes peuvent être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage de gardiennage

Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m^2 de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4. Etablissement industriels, artisanaux et ateliers

Le nombre de places à prévoir est en fonction de l'importance de la surface de plancher totale de la construction :

- En-dessous de 100 m^2 : 1 place
- Entre 101 et 1 000 m^2 : 2 places supplémentaires par fraction de 100 m^2
- Au-delà de 1 001 m^2 : 1 place supplémentaire par fraction de 100 m^2

12.5. Etablissement d'entrepôts :

Une place par 500 m² de surface de plancher.

En cas de changement d'affectation de l'entrepôt en établissement industriel, artisanal ou atelier, l'article 12.4 ci-dessus s'applique.

12.6. Etablissements divers

- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m^2 de salle
- Cas des autres commerces : 1 place de stationnement pour 40 m^2 de surface de vente au-delà de 150 m^2 de surface de vente

12.7. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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. II peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 Les espaces libres devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

13.3. Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux.

13.4. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.5. Pour les terrains de plus de 5000 m², 40% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.
Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

ARTICLE 1AUe 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUe 16 - 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 devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

Chapitre III- Disposition applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel ou agricole de la zone avant l'urbanisation.

Le **secteur 2AUe** du secteur des Epinettes et de la Croix Blanche est destiné aux futures activités économiques.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles autorisées à l'article 2.

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

Les équipements nécessaires à l'exploitation ou à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieurede la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades de toute construction doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum par rapport à l'emprise publique des voies.
De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou bien avec un recul d'au moins 1 mètre de ladite limite.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLES 2AU 8 à 2AU 16

Non réglementé.

TITRE IV – LES ZONES AGRICOLES

Chapitre I- Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone A

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pourvocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restantl'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend des secteurs Ab et Ax, où la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. En secteur A :
   - toute occupation ou utilisation du sol excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif et mentionnée à l'article 2.

2. En secteurs Ab et Ax :
   - toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et mentionnée à l'article 2.

3. Dans toutes les zones A, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En secteur A, Ab et Ax

A condition :

- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt géné- ral » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées,

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des eaux pluviales ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

- Le permis de démolir est accordé à condition :
  - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement ;

  - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée

  - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures ;

  - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

2.2. En secteur A **concerné** par la trame "zones humides" portée au document graphique :

A condition :

- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt géné- ral » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées,

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts detransports collectifs, sentiers piétons, passerelles …).

- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
  - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique ;
  - aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

- Les affouillements, exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles.

2.3. En secteur A **non concerné** par la trame "zones humides" :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles dans le respect des règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation des installations classées. Dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole relevant du régime des installations classés d'élevage ou du règlement sanitaire départemental, l'implantation des bâtiments d'élevage devra respecter une distance de 100 mètres vis-à-vis des habitations de tiers ou de toute limite de zone U ou AU.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantés à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation lorsqu'il est implanté sur le siège d'exploitation ou dans la continuité d'un groupement bâti proche (village ou hameau, véritable noyau bâti) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir. Celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RN 165 et de la ligne ferroviaire n°515 sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions législatives en vigueur.

- L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.

- Le changement de destination sera autorisé pour les bâtiments de caractère patrimonial et architectural des constructions à condition d'être repérées sur le plan de zonage à condition de respecter les périmètres de réciprocité.

- L'extension des constructions existantes seront autorisées sous réserve :
  - ✓ que la surface de plancher totale avant-projet soit de 35 m² minimum,
  - ✓ que l'extension ait une surface de plancher maximale de 50 m² lorsque la surface de plancher avant-projet ne dépasse pas 150 m²,
  - ✓ que l'extension soit égale à 1/3 maximum de la surface de plancher avant-projet lorsque cette dernière dépasse les 150 m².

La surface de plancher globale après projet ne doit pas être supérieure à 250 m².

- La construction d'annexes liées aux habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, d'être de 40 m² maximum, et que le point le plus proche de cette annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 20 m au plus de la construction principale.

- La construction de piscines pour les habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, le point le plus proche de cette piscine au point le plus proche de la construction principale existante devant se situer à 20 m au plus de la construction principale.

- La rénovation Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification 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 intégrées à leur environnement.

- Les annexes liées aux logements de fonction.

- En cas d'impossibilités techniques ou foncières, la réalisation de systèmes d'assainissement autonome liés aux habitations classées en Uc, Ah, Ahp est autorisée sur les fonds de parcelles classés en A.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et 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 du sol ainsi que les installations liés à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

3.1.3. L'accès direct aux routes départementales est réglementé pour les nouvelles constructions. De même tout nouvel accès à la RD17 est interdit. De même toute création d'accès est interdite sur la RD90 à la Touche et entre la limite nord du bourg et la limite communale nord.

3.1.4. Les constructions nouvelles (autres que celles liées à l'entretien et aux interventions sur le réseau routier national) qui n'auraient pour accès direct que la RN 165 sont interdites.

3.2. Voirie

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire : toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau.

4.2.2. Eaux usées résiduaires

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire : toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau.

L'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

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.

4.3. Electricité - Téléphone

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 A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies :

- RN 165 : 100 m minimum par rapport à l'axe
- bretelles d'accès à la RN 165 : 20 m minimum par rapport à la limite d'emprise
- RD 17 : 35 m minimum par rapport à l'axe
- autres RD : 25 m minimum par rapport à l'axe
- autres voies : 10 m minimum par rapport à l'axe

6.2. . Le long des voies départementales, pour les constructions existantes 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 bâtiments existants.

6.3. . Le long des voies nationales en application de l'article L111-1-4 du Codede l'Urbanisme, et des voies départementales des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics situées dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité),
- les serres agricoles devront également respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale,
- les éoliennes doivent être implantées de manière à ce que la distance entre la limite du domaine public départementale et l'axe du mât d'une éolienne soit égale ou supérieure à la longueur de la pale, quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Pour les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes, la marge de recul appliquée aux constructions est de 7 m à partir du bord de la chaussée des routes départementales.

6.4. . Le long des autres voies, des implantations différentes sont possibles dansles cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet concerne une mise aux normes des exploitations agricoles,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.

6.5. Toute construction nouvelle autorisée à usage d'habitation devra être implantée en retrait d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie ferrée.

6.6. . De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire 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 3 m.

Les annexes aux logements de fonction pourront être implantées à 1 m minimum de la limite séparative.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.
De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère. Toutefois si une habitation existante est d'une hauteur supérieure, son extension sera autorisée dans les limites de cette hauteur.

10.3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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

11.2. Toitures des logements de fonction

11.2.1. Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente (deux pentes, monopente, courbe…) ou en toiture terrasse. L'usage de la tôle ondulée et de la tuile (hors tuiles d'aspect et de teinte similaires à l'ardoise) sont interdits.

Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture seront masqués par le biais d'un acrotère, afin de minimiser leur visibilité depuis l'espace public.

Dans le cas des toitures à pentes, les constructions respecteront les dispositions suivantes :
- deux versants principaux,
- pente comprise entre 35° et 45° ou identique à la construction à laquelle elle s'adosse,
- réalisé en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise,
- Les dispositifs bioclimatiques (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas) ou destinés aux économies d'énergie et intégrées en façade ou en toiture seront encouragés
- Les panneaux solaires et les châssis de toit seront parfaitement encastrés dans la toiture.

Les extensions et les volumes secondaires de ces constructions pourront également être réalisés :
- En toiture monopente, en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise, ou dans un matériau translucide (notamment pour les vérandas),
- En toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration à l'existant et être masquée par le biais d'un acrotère, afin de minimiser la visibilité du matériau de couverture depuis l'espace public

11.2.2. Construction d'annexes :

Les toitures des annexes réalisées en pente (monopente ou double pentes) devront être réalisées en ardoise naturelleou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.

11.2.3. Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdite.

11.3. Toitures des autres bâtiments

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article A 6 doivent avoir une hauteur n'excédant pas 1,50 m.

Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée.

11.4.2. Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

13.3. Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les zones de stockage.

13.4. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone Ah

Caractère de la zone Ah

Le secteur Ah correspond aux hameaux et écarts de la commune situés dans les grandes entités agricoles permettant l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments.

La zone Ah comprend un **secteur Ahp** correspondants aux hameaux patrimoniaux.

ARTICLE Ah 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Le changement de destination sera autorisé pour les bâtiments de caractère patrimonial et architectural des constructions à condition d'être repérées sur le plan de zonage à condition de respecter les périmètres de réciprocité.

2.2 L'extension des constructions existantes seront autorisées sous réserve :

- que la surface de plancher totale avant-projet soit de 35 m² minimum,
- que l'extension ait une surface de plancher maximale de 50 m² lorsque la surface de plancher avant-projet ne dépasse pas 150 m²,
- que l'extension soit égale à 1/3 maximum de la surface de plancher avant-projet lorsque cette dernière dépasse les 150 m².

La surface de plancher globale après projet ne doit pas être supérieure à 250 m².

2.3 La rénovation ou l'aménagement des bâtiments existants,

2.4 La rénovation-construction des ruines identifiées au zonage.

2.5 La construction d'annexes liées aux habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, d'être de 40 m² maximum, et que le point le plus proche de cette annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 20 m au plus de la construction principale.

2.6 La construction de piscines pour les habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, le point le plus proche de cette piscine au point le plus proche de la construction principale existante devant se situer à 20 m au plus de la construction principale.

2.7 Les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement

2.8 Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

2.9 Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au bruit des infrastructures terrestres (RN 165 et de la ligne ferroviaire n°515) ; les projets respecteront les obligations d'isolation acoustique selon les prescriptions législatives en vigueur.

2.10 Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux.

2.11 Le permis de démolir est accordé à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement ;

- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée

- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures ;

- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela à pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

2.12 De plus, en secteur Ahp :

- Les rénovations, les réhabilitations, les extensions et les changements de destination doivent s'intégrer au caractère patrimonial de la zone où elles se situent, en reprenant les codes de composition : volumétrie, façades tramées, matériaux de façades, entourage d'ouverture, couverture.

- Le permis de démolir est accordé à condition :

  - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement.

  - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.

  - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures.

ARTICLE Ah 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

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

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

3.1.3. L'accès direct aux routes départementales est réglementé pour les nouvelles constructions. De plus toute création d'accès est interdite sur la RD 90 à la Touche et entre la limite nord du bourg et la limite communale nord.

3.1.4. Les constructions nouvelles (autres que celles liées à l'entretien et aux interventions sur le réseau routier national) qui n'auraient pour accès direct que la RN 165 sont interdites.

3.2. Voirie

Non réglementé.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage estadmise.

4.2. Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.2. Eaux usées résiduaires

Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçude façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau si celui-ci était mis en fonctionnement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

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.

4.3. Electricité - Téléphone

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante autorisée sont interdits (Art. L. 111-6 du code de l'urbanisme).

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies :

- RN 165 : 100 m minimum par rapport à l'axe
- bretelles d'accès à la RN 165 : 20 m minimum par rapport à la limite d'emprise
- RD 17 : 35 m minimum par rapport à l'axe
- autres RD : 25 m minimum par rapport à l'axe
- autres voies : 10 m minimum par rapport à l'axe

6.2. . Pour les constructions existantes déjà implantées dans la marge de recul des routes départementales, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.

6.3. . Le long des voies départementales, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics situées dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité),
- les serres agricoles devront également respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale,
- les éoliennes doivent être implantées de manière à ce que la distance entre la limite du domaine public départementale et l'axe du mât d'une éolienne soit

égale ou supérieure à la longueur de la pale, quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Pour les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes, la marge de recul appliquée aux constructions est de 7 m à partir du bord de la chaussée des routes départementales.

6.4. Des implantations différentes sont possibles, hors voies départementales, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à 0 ou à 3 m.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait.

6.5. . De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire 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 aumoins égale à 3 m.

Les annexes inferieures ou égal à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

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

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale par unité foncière est limitée à 300 m².

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble des habitations pouvant être aménagé sur unniveau.

10.2. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m à l'égout des toitures ou àl'acrotère.

10.3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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

11.2. Toitures

Les châssis de toit et les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront être intégrés aux toitures de façon à ne pas faire saillie par rapport au plan de ce toit.
Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) ne sont pas autorisés sur les toitures terrasses lorsqu'ils sont visibles de l'espace public.
Les toitures réalisées en tôles ondulées sont interdites.

11.2.1. Construction principale :

En zone Ah uniquement :

Les toitures peuvent être à pente (deux pentes, monopente, courbe…) ou en toiture terrasse. L'usage de la tôle ondulée et de la tuile (hors tuiles d'aspect et de teinte identique à l'ardoise) sont interdits.

Dans le cas des toitures terrasses, les matériaux de toiture seront masqués par le biais d'un acrotère, afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

En zone Ah et Ahp :

Dans le cas des toitures à pente, les constructions respecteront les dispositions suivantes :

- deux versants principaux,
- pente comprise entre 35° et 45° ou identique à la construction à laquelle elle s'adosse,
- réalisé en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique àl'ardoise,
- Les dispositifs bioclimatiques (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas) ou destinés aux économies d'énergie et intégrées en façade ou en toiture seront encouragés
- Les panneaux solaires et les châssis de toit seront parfaitement encastrés dans la toiture.

Les extensions et les volumes secondaires de ces constructions pourront également être réalisés :

- En toiture monopente, en ardoise naturelle ou matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise, ou dans un matériau translucide (notamment pour les vérandas),
- En toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration à l'existant et être masquée par le biais d'un acrotère, afin de minimiser la visibilité du matériau de couverture depuis l'espace public

11.2.2. Construction d'annexes :

Les toitures des annexes réalisées en pente (monopente ou double pentes) devront être réalisées en ardoise naturelleou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.

11.2.3 Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdite.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Ah 6 doivent avoir une hauteur n'excédant pas 1,50 m.

11.3.2. Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

11.3.3. Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée.

11.3.4. Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages D'autre part, dans l'objectif de préserver de bonnes conditions de visibilité au niveau du réseau routier départemental, notamment au niveau des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haie en bordure de route départementale devra être interdite, reculée ou limitée en hauteur

ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ah 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ah 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ah 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE V – LES ZONES NATURELLES

Chapitre I – Disposition applicables à la zone N

Caractère de la zone N

La zone N comprend les zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend aussi les terrains inondables identifiés par l'Atlas des Zones Inondables des affluents de l'Isac et par l'Atlas des Zones Inondables de l'Estuaire de la Loire.

La zone N est composée de deux types de secteurs.

Le **secteur Ns** comprend notamment les zones humides, certains espaces boisés classés assurant les continuités écologiques, les secteurs à protéger au titre de la DTA, des zones tampon à caractère naturelles…

Le **secteur Nn** correspond au secteur à protéger au titre de Natura 2000.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

1.2 Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 est strictement interdit, sauf celles autorisées à l'article 2.

1.3 De plus, en secteurs inondables, sont interdits :

- les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique,
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque inondable.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 En secteur Nn :

A condition :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 et des continuités écologiques,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les

atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées,

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux d'intérêt public.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles …).
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
  - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique ;
  - aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les parcs de contention agricoles à condition de ne pas dépasser une surface de 200 m², d'être intégrés au paysage et d'être réversibles.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.

2.2 En secteur Ns :

A condition :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées,

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries, des eaux pluviales et aux réseaux d'intérêt public.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles …).
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
  - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique ;
  - aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

- Les affouillements, exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.

2.3 En secteurs Ns et Nn :

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

3.1.3. L'accès direct aux routes départementales est réglementé pour les nouvelles constructions. De plus toute création d'accès est interdite sur la RD 90 à la Touche et entre la limite nord du bourg et la limite communale nord.

3.1.4. Les constructions nouvelles (autres que celles liées à l'entretien et aux interventions sur le réseau routier national) qui n'auraient pour accès direct que la RN 165 sont interdites.

3.2. Voirie

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire : toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

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.

4.3. Electricité - Téléphone

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante autorisée sont interdits (Art. L. 111-6 du code de l'urbanisme).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies :

- RN 165 : 100 m minimum par rapport à l'axe
- bretelles d'accès à la RN 165 : 20 m minimum par rapport à la limite d'emprise
- RD 17 : 35 m minimum par rapport à l'axe
- autres RD : 25 m minimum par rapport à l'axe
- autres voies : 10 m minimum par rapport à l'axe

6.2. . Pour les constructions existantes déjà implantées dans la marge de recul des routes départementales, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
De même, les changements de destinations de bâtiments implantés dans les recul des routes départementales, sont interdits.

6.3. **.** Le long des voies nationales en application de l'article L111-1-4 du Codede l'Urbanisme, et des voies départementales des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics situées dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité),
- les serres agricoles devront également respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale,
- les éoliennes doivent être implantées de manière à ce que la distance entre la limite du domaine public départementale et l'axe du mât d'une éolienne soit égale ou supérieure à la longueur de la pale, quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Pour les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes, la marge de recul appliquée aux constructions est de 7 m à partir du bord de la chaussée des routes départementales.

6.4. Des implantations différentes sont possibles hors voies départementales dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum.

6.5. **.** De plus, toute construction et installation à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication...), devra être éloignée d'au moins5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire 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 3 m.

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

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,5 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

10.2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. Clôtures

11.2.1. Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article N 6 doivent avoir une hauteur n'excédant pas 1,50 m.

11.2.2. Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

11.2.3. Toutefois, des contraintes supplémentaires pourront être imposées pour la hauteur et l'aspect des clôtures :

- afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages. Dans l'objectif de préserver de bonnes conditions de visibilité au niveau du réseau routier départemental, notamment au niveau des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haie en bordure de route départementale devra être interdite, reculée ou limitée en hauteur ;
- en secteurs inondables, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- afin d'assurer le franchissement des continuités écologiques par la faune (haies champêtres, à fils, etc.).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières.