

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	18
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc.....	28
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	38
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ul.....	46
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	52
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUA.....	54
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU.....	63
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	65
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	67
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	77
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	78

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Chapelle Launay.

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

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme :

- **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. 111-2

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

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.

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 des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

En outre, d'autres éléments sont cartographiés (patrimoine bâti, mares...).

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones urbaines dites "zone AU"

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

c) Les zones agricoles dites "zone A"

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

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces adaptations ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement des différentes zones.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

- Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

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

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

- Annexe :

- 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.
- ce sont les constructions rattachées au bâtiment principal (habitation ou bâtiment d'activité économique), non contigus mais réalisés sur la même unité foncière.

- **Garage** : un garage réalisé dans la continuité de la construction principale sera considéré comme une extension de celle-ci. Si celui n'est pas attenant à la construction principale, il sera qualifié d'annexe.

- **Volume principal d'une construction** : c'est le volume de la construction qui a le cubage le plus important.

- **Volume secondaire d'une construction** : Il y a lieu d'entendre toute construction attenante ou articulée au volume principal présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

- **La surface de plancher** de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80

m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment et déduction faite, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des locaux communs, des emprises des volumes vitrés permettant l'utilisation du rayonnement solaire.

ARTICLE 6 - DENSITE

I. Emprise au sol

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

II. Coefficient d'occupation des sols

"C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain".
Articles L 123-1-13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE 7 - OPPOSITION A 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 8 - ESPACES BOISES

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

**TITRE II. DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

Rappel :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6.4 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2.

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

- Les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que garages, boulangeries, etc...
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour et manœuvrer. La palette de retournement doit être de forme arrondie et avoir :
 - un diamètre de 20 m minimum s'il y a un terre plein central.Dans ce cas, une bande roulante de 3 m minimum est nécessaire par rapport aux limites du trottoir et terre plein ;
 - un diamètre de 15 m minimum en l'absence de terre plein central.

II. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de 4 m de largeur minimum permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées :

- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

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

IV. Les ordures ménagères

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

Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un local ou un espace pour le stockage des conteneurs lors du ramassage des ordures ménagères devra être prévu au début de la voie.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- **Le long de la rue de l'Eglise**, les façades des constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en recul de 5 m minimum de l'alignement et 25 m maximum de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
 - Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
 - Lorsque le projet concerne une annexe,
 - Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.
- **Le long des autres voies**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Ua6 :**

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

– **Au-delà de la bande de 20m :**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'adossement pourront être implantées en limites séparatives.

L'isolation par l'extérieur d'une construction existante, ne permettant pas de respecter le recul de 3 m, sera autorisée.

L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative ou en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

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

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les éoliennes d'une hauteur maximum de 12 mètres pourront être installées.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENA-GEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble; les bâtiments et les espaces extérieurs (désertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

c) Toitures :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles résultant d'une architecture contemporaine, doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées pour une emprise au sol maximale de 33%.
- Les garages réalisés en continuité du volume principal pourront être constitués d'une double pente, d'une mono-pente, ou d'un toit terrasse si la surface est égale ou inférieure à 20 m² de surface de plancher pour ce dernier cas.
- Les annexes d'une superficie supérieure à 12m² de surface de plancher devront avoir des pentes de toiture identiques à celles de la construction principale. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale. Elles pourront être réalisées en toiture terrasse à condition d'être réalisées au-delà de la bande des 20 m.
- Les vérandas ne sont pas concernées par la règle sur la toiture.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.
- - Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

d) Clôtures :

Rappel : les règles concernant les clôtures s'appliquent également aux portails et portillons. Cependant, la hauteur des portails sera autorisée jusqu'à 1,80 m s'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les nouvelles clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit :

- Par un mur de 1.20 m au maximum, non surmonté de grilles ou de grillages. Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région.
 - Par un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.50 m.
 - Par une grille, un grillage ou par des lisses, ne dépassant pas une hauteur totale de 1.50 m.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1.50 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
 - Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.80 m.
 - Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1 du présent règlement).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées. A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Dans le prolongement du centre-bourg, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend deux sous-secteurs de distinguant par leurs densités respectives : Uba et Ubb.

Rappels :

- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés sur le plan de zonage le long de la RN 165 (A82) et de la RN 171 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6.4 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

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

- Les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que garages, boulangeries, dispositifs d'épuration, etc...
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- Dans les programmes de logements présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², un pourcentage de 15% minimum et 20% maximum de surface de plancher devra obligatoirement être affecté à la création de logements locatifs sociaux.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour et manœuvrer. La palette de retournement doit être de forme arrondie et avoir :
 - un diamètre de 20 m minimum s'il y a un terre plein central.Dans ce cas, une bande roulante de 3 m minimum est nécessaire par rapport aux limites du trottoir et terre plein ;
 - un diamètre de 15 m minimum en l'absence de terre plein central.

II. Accès

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

- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Dans les opérations groupées :

- Les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage,
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux annexes sanitaires du présent Plan Local d'Urbanisme. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux résiduelles liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

IV. Les ordures ménagères

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

Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un local ou un espace pour le stockage des conteneurs lors du ramassage des ordures ménagères devra être prévu au début de la voie.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

- En cas de réseau collectif d'assainissement réalisé :
Sans objet
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :
Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m², cette superficie devant être entièrement située en zone constructible.

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - o RD17-: 25 m de l'axe hors agglomération (uniquement pour UBb),
 - o autres voies routières : 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
 - o voies ferrées : 15 m de l'axe

- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
 - Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
 - Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
 - Lorsque le projet concerne une annexe,
 - Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

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

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Ub6 :**

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

- **Au-delà de la bande de 20m :**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3m à l'adossement pourront être implantées en limite séparative.

L'isolation par l'extérieur d'une construction existante, ne permettant pas de respecter le recul de 3 m, sera autorisée.

L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative ou en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

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

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En Uba : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- En Ubb : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitation à créer, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, pourront indiquer, au moyen d'une trame, les parties de parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les éoliennes d'une hauteur maximum de 12 mètres pourront être installées.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.

a) Toitures :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles résultant d'une architecture contemporaine, doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

- Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées pour une emprise au sol maximale de 33%.
- Les garages réalisés en continuité du volume principal pourront être constitués d'une double pente, d'une mono-pente, ou d'un toit terrasse si la surface est égale ou inférieure à 20 m² de surface de plancher pour ce dernier cas.
- Les annexes d'une superficie supérieure à 12m² de surface de plancher devront avoir des pentes de toiture identiques à celles de la construction principale. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale. Elles pourront être réalisées en toiture terrasse à condition d'être réalisées au-delà de la bande des 20 m.
- Les vérandas ne sont pas concernées par la règle sur la toiture.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.
- - Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

b) Clôtures :

Rappel : les règles concernant les clôtures s'appliquent également aux portails et portillons. Cependant, la hauteur des portails sera autorisée jusqu'à 1,80 m s'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les nouvelles clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit :
 - Par un mur de 1.20 m au maximum, non surmonté de grilles ou de grillages. Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région.
 - Par un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.50 m.
 - Par une grille, un grillage ou par des lisses, ne dépassant pas une hauteur totale de 1.50 m.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1.50 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.80 m.
- Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements ou installations nécessitant une protection particulière

(exemple : une clôture d'une hauteur de 2 mètres sera autorisée en bordure de voie SNCF, sous réserve des réglementations en vigueur).

- Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,

- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération hors voirie et stationnement.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder 0.50 en Uba, et 0.35 en Ubb.
- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uc est constituée par les écarts d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale.

Rappel :

- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés sur le plan de zonage le long de la RN 165 (A82) et de la RN 171 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation nouvelle d'activités autres que celles mentionnées à l'article Uc2,
- Les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Uc2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de matériaux, vieux véhicules, ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6.4 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Toute construction, affouillement et remblaiement en zone humide repérée aux documents graphiques.

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

- Les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que garages, boulangeries, etc...
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- Les locaux commerciaux de proximité d'une surface de vente inférieure à 500m².
- Le long des RN 165 et RN 171 (voies bruyantes de 1^{ère} catégorie), les constructions à usage d'habitation implantées dans la marge de bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.
- Dans les programmes de logements présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², un pourcentage de 15% minimum et 20% maximum de surface de plancher devra obligatoirement être affecté à la création de logements locatifs sociaux.

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour et manœuvrer. La palette de retournement doit être de forme arrondie et avoir :
 - un diamètre de 20 m minimum s'il y a un terre plein central.Dans ce cas, une bande roulante de 3 m minimum est nécessaire par rapport aux limites du trottoir et terre plein ;
 - un diamètre de 15 m minimum en l'absence de terre plein central.

II. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de 4 m de largeur minimum permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Dans les opérations groupées :

- Les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage,
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux annexes sanitaires du présent Plan Local

d'Urbanisme. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

c) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

IV. Les ordures ménagères

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

Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un local ou un espace pour le stockage des conteneurs lors du ramassage des ordures ménagères devra être prévu au début de la voie.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

- En cas de réseau collectif d'assainissement réalisé :
Sans objet

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :
Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m², cette superficie devant être entière située en zone constructible.

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - o RD 17 : 25 m de l'axe hors agglomération
 - o RD 771 : 35 m de l'axe hors agglomération et 5 m minimum de l'alignement en agglomération
 - o autres voies routières : 10 m de l'axeCes retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.
 - o voies ferrées : 15 m de l'axe

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- Lorsque le projet borde une voie routière non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet concerne une annexe,
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

- Aucune implantation de bâtiment principal ne pourra être autorisée au-delà d'une bande 20 mètres par rapport à la limite d'alignement ou de recul sur la voie.

- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

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

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Uc6 :**
Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

– **Au-delà de la bande de 20m :**

Seules seront autorisées les annexes et extensions aux constructions principales. Ces constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes et dépendances d'une hauteur inférieure ou égale à 3m à l'adossement pourront être implantées en limite séparative.

L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative ou en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.

L'isolation par l'extérieur d'une construction existante, ne permettant pas de respecter le recul de 3 m, sera autorisée.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

– **En bordure des voies ferrées :**

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les éoliennes d'une hauteur maximum de 12 mètres pourront être installées.

ARTICLE U_c 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble; les bâtiments et les espaces extérieurs (désertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

c) Toitures :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles résultant d'une architecture contemporaine, doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées pour une emprise au sol maximale de 33%.
- Les garages réalisés en continuité du volume principal pourront être constitués d'une double pente, d'une mono-pente, ou d'un toit terrasse si la surface est égale ou inférieure à 20 m² de surface de plancher pour ce dernier cas.
- Les annexes d'une superficie supérieure à 12m² de surface de plancher devront avoir des pentes de toiture identiques à celles de la construction principale. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui

de la construction principale. Elles pourront être réalisées en toiture terrasse à condition d'être réalisées au-delà de la bande des 20 m.

- Les vérandas ne sont pas concernées par la règle sur la toiture.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

d) Clôtures :

Rappel : les règles concernant les clôtures s'appliquent également aux portails et portillons. Cependant, la hauteur des portails sera autorisée jusqu'à 1,80 m s'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les nouvelles clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit :
 - Par un mur de 1.20 m au maximum, non surmonté de grilles ou de grillages. Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région.
 - Par un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.50 m.
 - Par une grille, un grillage ou par des lisses, ne dépassant pas une hauteur totale de 1.50 m.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1.50 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.80 m.
- Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements ou installations nécessitant une protection particulière (exemple : une clôture d'une hauteur de 2 mètres sera autorisée en bordure de voie SNCF, sous réserve des réglementations en vigueur).
- Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

ARTICLE Uc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En bordure des voies ferrées, les plantations devront respecter une distance de 2 m par rapport à la limite légale, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0.50 m de la limite réelle.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder 0.35.
- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Ueg correspondant aux stockages d'essence aux armées
- Uec correspondant à une zone commerciale

Rappel :

- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés sur le plan de zonage le long de la RN 165 (A82) et de la RN 171 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ueg :

- Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article Ueg2.

En dehors du secteur Ueg :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ue2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ue2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6.4 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation d'éoliennes.

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

En secteur Ueg :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation du stockage d'essence aux armées.
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les constructions à usage de gardiennage et de surveillance ou de direction à condition d'être liées à l'activité admise dans le secteur.

En dehors du secteur Ueg :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient soumises à déclaration.
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente est autorisé sous réserve d'être nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
 - et qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation de l'activité à laquelle il se rattache.
- Le long des RN 165 et RN 171 (voies bruyantes de 1^{ère} catégorie), les constructions à usage d'habitation implantées dans la marge de bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter :
 - En secteur Ueg : une plate-forme d'au moins 15m de large,
 - En dehors du secteur Ueg : une chaussée d'au moins 6m de largeur et une plate-forme d'au moins 10m de largeur, Toutefois, en dehors du secteur Ueg, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

- Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour et manœuvrer. La palette de retournement doit être de forme arrondie et avoir :
 - un diamètre de 20 m minimum s'il y a un terre plein central.
 Dans ce cas, une bande roulante de 3 m minimum est nécessaire par rapport aux limites du trottoir et terre plein ;
 - un diamètre de 15 m minimum en l'absence de terre plein central.

II. Accès

- Est interdit tout accès direct aux voies suivantes : RN165 et RN171.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Les accès des véhicules utilitaires sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils puissent s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soit conforme aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux usées résiduaires

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement serait nécessaire.

c) Eaux pluviales

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

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - o RN 165 et 171 : 100 m de l'axe de la voie conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, avec

- exceptions possibles également telles que mentionnées à cet article L111-1-4.
 - RD 17 et 93 : 25 m
 - RD 771 : 35 m
 - autres voies routières : 10 m
 - Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.
 - voies ferrées : 15 m de l'axe
- En dehors des terrains le long des RN 165 et 171, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
 - Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
 - Lorsque le projet borde une voie routière non ouverte à la circulation automobile,
 - Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.
 - En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

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

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones UE comptée à l'intérieur de la zone Ue et fixée comme suit :
 - 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation ; un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement (sans que celles-ci soient inférieures à 3 mètres), pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

- **En dehors des marges d'isolement :**
 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :
Les constructions doivent être édifées :
 - soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6m,

- soit à une distance minimale de 6m par rapport à chacune des limites.
- Implantation par rapport aux autres limites :
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6m par rapport aux autres limites.
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes, ne permettant pas de respecter le recul de 6 m, sera autorisée.

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

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit :

Destination	Egout de toiture	Toiture terrasse
Bureaux	6 mètres	6 mètres
Autres activités	Non réglementée	Non réglementée
Autres constructions en Ueg	6 mètres	6 mètres

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les éoliennes d'une hauteur maximum de 12 mètres pourront être installées.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

- Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés.

Les poteaux béton, les palplanches de bois et de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m, sauf pour les établissements ou installations nécessitant une protection particulière (exemple : une clôture d'une hauteur de 2 mètres sera autorisée en bordure de voie SNCF, sous réserve des réglementations en vigueur).nécessitant une protection particulière.
 - Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1 du présent règlement).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat, à l'exception des zones AU. A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I. Espaces libres

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

II. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances. En outre, des écrans boisés d'arbres de haute tige devront être réalisés sur l'unité foncière afin de limiter l'impact visuel, voire auditif, des constructions.

III. Plantations existantes

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

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - Activités et bureaux : $V/S \leq 5$
V = volume des bâtiments en m³
S = surface du terrain en m²
 - Habitations : la construction ne pourra excéder une SHON de 100m²

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UI est destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs.

Rappel :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles liées aux installations sportives ou de loisirs et celles mentionnées à l'article UI2.
- Les dépôts sauvages de matériaux, vieux véhicules, ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6.4 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage de direction, surveillance ou gardiennage des activités implantées dans la zone à condition de leur être nécessaires.
- Les constructions à usage d'équipement collectif et de services et d'entrepôts, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des activités autorisées dans la zone.
- Les aires sportives liées aux activités exercées dans la zone.

ARTICLE UI 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. La palette de retournement doit être de forme arrondie et avoir :
 - un diamètre de 20 m minimum s'il y a un terre plein central. Dans ce cas, une bande roulante de 3 m minimum est nécessaire par rapport aux limites du trottoir et terre plein ;
 - un diamètre de 15 m minimum en l'absence de terre plein central.

II. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de 4 m de largeur minimum permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet concerne une annexe,
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique,

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

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

L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative ou en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.

L'isolation par l'extérieur d'une construction existante, ne permettant pas de respecter le recul de 3 m, sera autorisée.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

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

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit :

Destination	Egout de toiture	Toiture terrasse
locaux de surveillance, de direction, de gardiennage	6 mètres	6 mètres
Annexes	3 mètres	3 mètres
Autres constructions	Non réglementée	Non réglementée

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés.

Les poteaux béton, les palplanches de bois et de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m, sauf pour les établissements nécessitant une protection particulière.
 - Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Il est exigé :
 - o **Constructions à usage de logement de fonction :**
 - 1 place de stationnement par logement du T1 au T3,
 - 2 places de stationnement par logement au-delà.

- **Autres établissements :**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des usages et besoins liés aux établissements.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I. Espaces libres

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

II. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances. En outre, des écrans boisés d'arbres de haute tige devront être réalisés sur l'unité foncière afin de limiter l'impact visuel, voire auditif, des constructions.

III. Plantations existantes

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

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**TITRE III. DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

Rappel :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les bâtiments à usage d'activités agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, et les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6.4 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- La réalisation d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur 1AUa concerné.

- Les constructions à usage d'habitation par construction neuve ou changement de destination doivent être implantées à au moins 100m de l'enveloppe des bâtiments d'élevage générant un périmètre sanitaire.
- Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels...) dans une relation de compatibilité.
- 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,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Dans les programmes de logements présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², un pourcentage de 20% minimum de surface de plancher devra obligatoirement être affecté à la création de logements locatifs sociaux.
- Les équipements d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 1AUa 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies publiques structurantes et les chemins piétons devront être cohérents avec les tracés indicatifs figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour et manœuvrer. La palette de retournement doit être de forme arrondie et avoir :

- un diamètre de 20 m minimum s'il y a un terre plein central. Dans ce cas, une bande roulante de 3 m minimum est nécessaire par rapport aux limites du trottoir et terre plein ;
- un diamètre de 15 m minimum en l'absence de terre plein central.

II. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de 4 m de largeur minimum permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues aux documents graphiques du présent PLU.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et télécommunications

Dans les opérations groupées :

- Les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage,
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation

- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

IV. Les ordures ménagères

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

Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un local ou un espace pour le stockage des conteneurs lors du ramassage des ordures ménagères devra être prévu au début de la voie.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction doit être implantée par rapport aux différentes voies ouvertes à la circulation dans les conditions suivantes :
 - RD17 hors agglomération : 25 m de l'axe
 - à l'alignement ou à 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies de circulation existantes, à modifier ou à créer ;
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (desserte privée, voie cyclable, cheminement piéton). Dans ce cas, l'article 7 s'appliquera ;
 - lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

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

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art 1AUa6 :**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **Au-delà de la bande de 20m :**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3m à l'adossement pourront être implantées en limite séparative.

L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative ou en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.

L'isolation par l'extérieur d'une construction existante, ne permettant pas de respecter le recul de 3 m, sera autorisée.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un équipement collectif.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

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

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.

a) Toitures :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles résultant d'une architecture contemporaine, doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées pour une emprise au sol maximale de 33%.
- Les garages réalisés en continuité du volume principal pourront être constitués d'une double pente, d'une mono-pente, ou d'un toit terrasse si la surface est égale ou inférieure à 20 m² de surface de plancher pour ce dernier cas.
- Les annexes d'une superficie supérieure à 12m² de surface de plancher devront avoir des pentes de toiture identiques à celles de la construction principale. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale. Elles pourront être réalisées en toiture terrasse à condition d'être réalisées au-delà de la bande des 20 m.

- Les vérandas ne sont pas concernées par la règle sur la toiture.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

b) Clôtures :

Rappel : les règles concernant les clôtures s'appliquent également aux portails et portillons. Cependant, la hauteur des portails sera autorisée jusqu'à 1,80 m s'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les nouvelles clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit :
 - Par un mur de 1.20 m au maximum, non surmonté de grilles ou de grillages, cette hauteur pouvant être plus importante uniquement au niveau du portail ou portillon pour en rejoindre le niveau. Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région.
 - Par un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.50 m.
 - Par une grille, un grillage ou par des lisses, ne dépassant pas une hauteur totale de 1.50 m.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1.50 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.80 m.
- Des hauteurs de clôtures, différentes, pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.
- Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE 1AUa 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

ARTICLE 1AUa 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération hors voirie et stationnement. Il sera exigé qu'au moins la moitié de ces espaces fasse l'objet d'un espace vert d'un seul tenant.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- 2AUa à vocation principale d'habitat ;
- 2AUe à vocations d'activités
- 2AUL à vocation de sports et loisirs

ARTICLE 2-AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2-AU2.

ARTICLE 2-AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Les aménagements et extensions des bâtiments existants et la création d'annexes isolées, sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire n'excède pas 30 m² et que ces travaux ne compromettent pas le développement des voies futures, telles que mentionnées sur les documents graphiques du présent PLU.

ARTICLES 2-AU3 A 2-AU5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2-AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 17 : 25 m de l'axe
- autres voies routières : 5 m de la limite d'emprise

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet concerne une annexe,
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2-AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de priorité doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

ARTICLES 2-AU8 A 2-AU14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**TITRE IV. DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Elle peut accueillir des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs :

- A : secteur pouvant accueillir des constructions et installations agricoles,
- Ab : secteur de frange urbaine où les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits,
- An : secteur correspondant à des sièges d'exploitation implantés en site Natura 2000 ou à proximité directe.

Rappel :

- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés sur le plan de zonage le long de la RN 165 (A82) et de la RN 171 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- De manière générale, toute construction, affouillement et remblaiement en zone humide.
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.

A l'exception des secteurs Ab et An :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, ou à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

En secteurs Ab et An :

- Toute construction ou installation autre que celles autorisées à l'article A2.

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

A l'exception des secteurs Ab et An :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, hameau, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :
 - o que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - o que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme,
 - o que les bâtiments concernés n'aient plus aucune vocation agricole au regard des critères définis par les instances agricoles,
 - o qu'il ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o que l'assainissement soit réalisable.
- Les extensions aux logements de fonction existants sous réserve d'être limitées à 40% de la SHON existant à la date de l'approbation de la présente révision.
- La construction d'annexes aux constructions autorisées à condition qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété.
- Les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de respecter les distances de recul vis-à-vis des habitations conformément au règlement sanitaire départemental et au régime des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux opérations autorisées.
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

En secteur Ab :

- Toute construction ou installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

En secteur An :

- Les extensions et annexes d'exploitation agricole existant à la date d'approbation de la présente révision. Les travaux projetés devront eux-mêmes donner lieu à une étude d'incidence.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être adaptées aux besoins de chaque opération.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour et manœuvrer. La palette de retournement doit être de forme arrondie et avoir :
 - un diamètre de 20 m minimum s'il y a un terre plein central.Dans ce cas, une bande roulante de 3 m minimum est nécessaire par rapport aux limites du trottoir et terre plein ;
 - un diamètre de 15 m minimum en l'absence de terre plein central.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II. Accès

- Est interdit tout accès direct aux voies suivantes : RN165 et RN171, RD 771, 93 et 17.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées de 4 m de largeur minimum permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité - téléphone

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux annexes sanitaires du présent plan d'occupation des sols. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce, dans un délai de 2 ans.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux résiduaires industrielles

- Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.
- En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

c) Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - o RN 165 et 171 : 100 m de l'axe de la voie conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, avec exceptions possibles également telles que mentionnées à cet article L111-1-4.
 - o RD 93, 17 : 25 m
 - o RD 771 : 35 m
 - o autres voies routières : 10 m

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

- o voies ferrées : 15 m de l'axe
- En dehors des terrains le long des RN 165 et 171, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
 - Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,

- Lorsque le projet borde une voie routière non ouverte à la circulation automobile,
 - Lorsque le projet concerne une annexe (disposition non autorisée le long des voies départementales),
 - Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.
- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.
 - A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ..., les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

- Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.
L'isolation par l'extérieur d'une construction existante, ne permettant pas de respecter le recul de 3 m, sera autorisée.
- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nd. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh et Nd proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit :

Destination	Egout de toiture	Toiture terrasse
Logements de fonction	6 mètres	6 mètres
Bâtiments utilitaires	Non réglementée	Non réglementée

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Dans les logements de fonction, le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble; les bâtiments et les espaces extérieurs (désertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

c) Toitures :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles résultant d'une architecture contemporaine, doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées pour une emprise au sol maximale de 33%.
- Les garages réalisés en continuité du volume principal pourront être constitués d'une double pente, d'une mono-pente, ou d'un toit terrasse si la surface est égale ou inférieure à 20 m² de surface de plancher pour ce dernier cas.
- Les annexes d'une superficie supérieure à 12m² de surface de plancher devront avoir des pentes de toiture identiques à celles de la construction principale. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui

de la construction principale. Elles pourront être réalisées en toiture terrasse à condition d'être réalisées au-delà de la bande des 20 m.

- Les vérandas ne sont pas concernées par la règle sur la toiture.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

d) Clôtures :

Rappel : les règles concernant les clôtures s'appliquent également aux portails et portillons. Cependant, la hauteur des portails sera autorisée jusqu'à 1,80 m s'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les nouvelles clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit :
 - Par un mur de 1.20 m au maximum, non surmonté de grilles ou de grillages, cette hauteur pouvant être plus importante uniquement au niveau du portail ou portillon pour en rejoindre le niveau. Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région.
 - Par un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.50 m.
 - Par une grille, un grillage ou par des lisses, ne dépassant pas une hauteur totale de 1.50 m.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1.50 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.80 m.
- Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements ou installations nécessitant une protection particulière (exemple : une clôture d'une hauteur de 2 mètres sera autorisée en bordure de voie SNCF, sous réserve des réglementations en vigueur).
- Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En bordure des voies ferrées, les plantations devront respecter une distance de 2 m par rapport à la limite légale, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0.50 m de la limite réelle.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

**TITRE V. DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone N** constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement de certaines constructions existantes, voire quelques constructions et installations nouvelles.

La zone N comprend cinq sous-secteurs :

- Nsc correspondant aux zones naturelles du site classé et aux coupures d'urbanisation.
- Nds délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de l'estuaire de La Loire, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Ils intègrent également des espaces voisins classés Natura 2000.
- Nd demandant à être protégé en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.
- NI correspondant à des espaces naturels de loisirs.
- Nh pouvant recevoir des évolutions du bâti existant, par extensions ou annexes mais pas de construction de nouvelles habitations.
- Nhe correspondant aux terrains destinés à recevoir le marché BIO.
- Nhn correspondant aux hameaux implantés au sein des sites Natura 2000 et / ou des espaces remarquables et au sein desquels les évolutions du tissu bâti sont plus fortement encadrées.

Rappel :

- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés sur le plan de zonage le long de la RN 165 (A82) et de la RN 171 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2 :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, de même que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Toute construction, affouillement et remblaiement à l'exclusion de ceux autorisés à l'article 2.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

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

En Nhe :

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement du marché Bio.

En secteurs Nd (hors Nds), Nh (hors Nhn) et NI :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- En outre, les abris à animaux non liés à une activité agricole, ainsi que les abris liés aux activités de loisirs (entrepôt de matériel de pêche ou de navigation) à proximité des plans d'eau sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable (sans fondation ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en bordure de parcelle, à au plus 100 mètres de tous les secteurs des zones U, AU ou Nh et intégrés à leur environnement,

- Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 6 m. des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh et Nhn :

- Les extensions des habitations, présentes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension globale n'excède pas 40 m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment. En secteur Nhn, cette surface est limitée à 30 m².
- Les extensions des activités (artisanat, services), présentes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension globale n'excède pas 60 m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment, et sous réserves qu'elles puissent s'équiper d'un assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.
- Les dépendances détachées de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de surface de plancher, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des maisons d'habitations existantes. En secteur Nhn, cette surface est limitée à 30 m².
- Les changements de destination visant à créer un nouveau logement seront admis uniquement en secteur Nh (et non Nhn) et sous conditions :
 - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
 - de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental.
 - que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial,
 - cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.
- Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs NI :

- Les occupations et installations seront autorisées sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives de plein air.

En secteur Nds, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur Nsc, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

II. Accès

Est interdit tout accès direct aux voies suivantes : RN165 et RN171, RD 771, 93 et 17.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité – téléphone

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux annexes sanitaires du présent plan d'occupation des sols. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - o RN 165 et 171 : 100 m de l'axe de la voie conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, avec exceptions possibles également telles que mentionnées à cet article L111-1-4.
 - o RD 93, 17 : 25 m
 - o RD 771 : 35 m
 - o autres voies routières : 10 mCes retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.
 - o voies ferrées : 15 m de l'axe
- En dehors des terrains le long des RN 165 et 171, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
 - Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
 - Lorsque le projet borde une voie routière non ouverte à la circulation automobile,
 - Lorsque le projet concerne une annexe (disposition non autorisée le long des voies départementales),
 - Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.
- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.
- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

- **Dans une bande de 20 m à partir de la limite d’alignement ou de recul fixée à l’art N6 :**

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

- **Au-delà de la bande de 20 m :**

Seules seront autorisées les annexes et extensions aux constructions principales. Ces constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l’égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu’il existe sur l’unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d’architecture ou d’urbanisme. De même, les annexes d’une hauteur inférieure ou égale à 3m à l’égout pourront être implantées en limite séparative joignant l’alignement.

L’implantation des annexes est autorisée en limite séparative ou en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l’entretien du bâtiment.

L’isolation par l’extérieur d’une construction existante, ne permettant pas de respecter le recul de 3 m, sera autorisée.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d’énergie électrique.

- **En bordure des voies ferrées :**

Aucune construction autre qu’un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

Il n’est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En secteur NI, le coefficient d’emprise au sol maximum est fixé à 30%.
- Il n’est pas fixé de règle particulière pour les autres secteurs.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

- Les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

c) Toitures :

- L'évolution des constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles résultant d'une architecture contemporaine, doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées pour une emprise au sol maximale de 33%.
- Les garages réalisés en continuité du volume principal pourront être constitués d'une double pente, d'une mono-pente, ou d'un toit terrasse si la surface est égale ou inférieure à 20 m² de surface de plancher pour ce dernier cas.

- Les annexes d'une superficie supérieure à 12m² de surface de plancher devront avoir des pentes de toiture identiques à celles de la construction principale. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale. Elles pourront être réalisées en toiture terrasse à condition d'être réalisées au-delà de la bande des 20 m.
- Les vérandas ne sont pas concernées par la règle sur la toiture.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

d) Clôtures :

Rappel : les règles concernant les clôtures s'appliquent également aux portails et portillons. Cependant, la hauteur des portails sera autorisée jusqu'à 1,80 m s'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les nouvelles clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit :
 - Par un mur de 1.20 m au maximum, non surmonté de grilles ou de grillages, cette hauteur pouvant être plus importante uniquement au niveau du portail ou portillon pour en rejoindre le niveau. Les murs en pierre devront être édifiés à l'image des murs traditionnels de la région.
 - Par un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.50 m.
 - Par une grille, un grillage ou par des lisses, ne dépassant pas une hauteur totale de 1.50 m.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1.50 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.80 m.
- Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements ou installations nécessitant une protection particulière (exemple : une clôture d'une hauteur de 2 mètres sera autorisée en bordure de voie SNCF, sous réserve des réglementations en vigueur).
- Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1 du présent règlement).

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En bordure des voies ferrées, les plantations devront respecter une distance de 2 m par rapport à la limite légale, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0.50 m de la limite réelle.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ANNEXE n°1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (Articles 12 du présent règlement)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR								
HABITAT									
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation de plus de 8 lots • Foyer de personnes âgées 	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1 place par logement</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">} + 1 place</td> </tr> <tr> <td>1,5 places par logement</td> <td style="text-align: right;">} banalisée pour</td> </tr> <tr> <td>2 places par logement</td> <td style="text-align: right;">} 4 logements</td> </tr> <tr> <td>2,5 places par logement</td> <td style="text-align: right;">}</td> </tr> </table> <p>1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</p> <p>2 places par logement</p> <p>2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements en espace commun</p> <p>1 place pour 5 logements</p>	1 place par logement	} + 1 place	1,5 places par logement	} banalisée pour	2 places par logement	} 4 logements	2,5 places par logement	}
1 place par logement	} + 1 place								
1,5 places par logement	} banalisée pour								
2 places par logement	} 4 logements								
2,5 places par logement	}								
ACTIVITES									
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : moins de 150 m² de surface de vente de 150 à 500 m² de surface de vente de 500 m² à 1000 m² de surface de vente de 1000 m² à 2000 m² de surface de vente + de 2000 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel - restaurant <p><i>Les surfaces de ventes mentionnées font référence à la SHON des bâtiments.</i></p>	<p>30 % de la surface hors œuvre brute</p> <p>30 % de la surface hors œuvre brute</p> <p>pas de minimum imposé</p> <p>1 place par 30 m² de surface de vente</p> <p>1 place par 15 m² de surface de vente</p> <p>10 places pour 100 m² de surface de vente</p> <p>8 places pour 100 m² de surface de vente</p> <p>60 % de la surface hors œuvre nette</p> <p>1 place pour 10 m² de salle de restaurant</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>1 place par chambre</p>								
EQUIPEMENTS									
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 	<p>Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature, - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable 								

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues, conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante : annexe n° 1 bis).

◇ Cas spécifique visé à l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

**ANNEXE n° 1 bis
LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES**

Réservées aux personnes à mobilité réduite

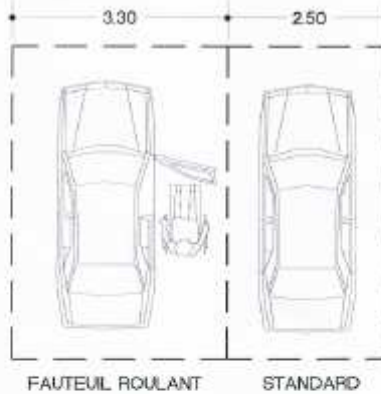
**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC**

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

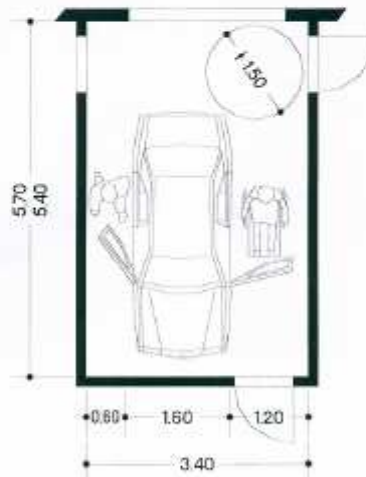
Les emplacements réservés sont signalés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



**INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC**

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.



**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS**

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.