

Élaboration : Juin 2012  
Modification n°1 : janvier 2016  
Modification n°2 : novembre 2021  
Modification n°3 : janvier 2024  
Modification simplifiée n° 4 : janvier 2024

PLU  
Saint Colomban

Règlement

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....	24
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL .....	40
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....	47
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE .....</b>	<b>58</b>
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU .....	59
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUE .....	72
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU .....	83
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>85</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....	86
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>99</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH .....	100
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NS .....	117

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Colomban.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, 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.

**Les constructions sont donc interdites sous la ligne THT.**

### 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.

### 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 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.

### Article R 111.21

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

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...
3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

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

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les règles spécifiques des **lotissements** approuvées antérieurement à la publication du POS restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones non aedificandi, les reculs par rapport aux axes de la voie, les alignements spécifiques, les accès interdits, les secteurs de bâtiments annexes, ainsi qu'au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° et L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, les chemins, haies, boisements, zones humides, zones inondables, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

#### Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, U1 et Ue délimitées par des tiretés.
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés.
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

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

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1<sup>er</sup> alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

#### **ARTICLE 5 – ENERGIE RENOUEVELABLE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et d'ores et déjà existantes, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **ARTICLE 6 – DEFINITIONS COMMUNES**

Un lexique figure en fin de règlement.

#### **ARTICLE 7 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS MAJEURS**

La commune de Saint-Colomban est soumise aux risques suivants :  
risque sismique (décret et arrêtés du 22 octobre 2010), classant la commune en zone de sismicité dite « modérée » et applicable au 1<sup>er</sup> mai 2011.

Des informations détaillées sont disponibles sur le site internet suivant :

[www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr).

Risque inondation reporté tant au règlement graphique que littéraire.

Des documents d'information détaillés figurent en annexe du PLU.

#### **ARTICLE 8 – BÂTIMENTS SINISTRES**

La reconstruction après sinistre ou démolition peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées. L'article L.111-3 précise les conditions à remplir pour permettre la reconstruction.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- "si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé....,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

## ARTICLE 9 – ARCHEOLOGIE

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

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

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.



Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524- 2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

**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, non nuisantes, compatibles avec l'habitat, ainsi que les équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle comprend le centre ancien du bourg et rassemble l'ensemble des fonctions habituelles, d'un bourg (habitat, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

Le sous secteur UAc est réservé aux équipements collectifs, aux commerces, aux artisans, aux bureaux, aux services et aux logements de fonction qui y sont liés.

#### RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Lorsqu'il existe une trame indiquant que seules les annexes et les extensions sont admises, toute création de logement nouveau est interdite.
2. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
3. Les constructions et installations agricoles,
4. Les constructions et installations à usage industriel,
5. Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UA 2 et sauf les aires de stationnement,
6. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
7. Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UA 2,
8. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
9. 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,
10. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

11. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
12. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis.
13. Le stationnement de caravanes sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises sauf ceux où est située la résidence de l'utilisateur.
14. Les éoliennes.
15. Les entrepôts.

## **ARTICLE UA 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 :**

1. les dépendances détachées de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de cette construction.
2. Les installations classées et leurs extensions à condition :
  1. qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  2. que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  3. 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,
3. Les affouillements et 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.
4. Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe ou à l'intérieur d'une construction principale existante.
5. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
7. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Uniquement en sous secteur UAc :**

Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, hôtelier, d'artisanat, de bureau et de service ainsi que les logements de fonction qui y sont liés. Les logements de fonction ne sont autorisés que sur la partie arrière des constructions commerciales et/ou en étage, les façades en rez-de-chaussée restant réservées exclusivement aux autres usages admis. Il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par construction commerciale, le tout s'inscrivant dans un bâtiment unique.

**Pour le secteur délimité au titre du L.123-2 a) du code de l'urbanisme aux abords de l'église :**

Le présent règlement du PLU fixe le seuil au dessus duquel sont interdites les nouvelles installations et constructions à zéro mètre carré.

**ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES**

**1. Accès**

1. Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès prévu pour le passage d'une automobile, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
3. L'autorisation 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général.
4. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas enclaver ultérieurement les terrains limitrophes.
5. 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 et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

6. 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.
7. Aucune opération ne peut être uniquement desservie par une piste cyclable ou un sentier piéton.

## **2. Voirie**

1. 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.
2. La largeur minimale des voies : la chaussée sera de 4 m.
3. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité pour tous les usages piétons, cyclo et auto.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
  - de collecte des ordures ménagères.
4. Les voies en impasse existantes, pour un minimum de 5 lots devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
5. Sans seuil minimum de lots desservis, les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
6. En ce qui concerne les secteurs qui font l'objet d'une orientation d'aménagement, il pourra être dérogé à ces règles si les ordures ménagères sont gérées en dehors de la ou des impasses et sous réserve d'un parti d'aménagement d'ensemble cohérent et que les différents usages soient satisfaits correctement pour toutes les parcelles desservies.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

## 2. Réseaux divers, électricité et télécommunications

1. 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.
2. Il est fortement conseillé de réaliser les réseaux en souterrain.
3. Dans les opérations groupées et les lotissements :
  1. la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
  2. l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

## 3. Assainissement

1. Eaux usées
  1. 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
  2. pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé,
  3. l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite,
  4. l'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.
2. Eaux pluviales
  1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
  2. 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. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.
  3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.
3. Déchets
  1. Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.
  2. Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.

- 1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.**

**En sous secteur UAc : Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié en retrait de 20 m minimum de l'axe de la rue du Général de Gaulle.**

- 2. Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:**

1. lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en retrait de l'alignement, de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'il présente un retrait total ou partiel équivalent à celui du bâti existant,
2. lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une propriété déjà occupée par un bâtiment principal,
3. lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
4. lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...  
Rappel : Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. lorsque le projet borde deux voies ou plus ouverte ou non à la circulation automobile : dans ce cas, au moins un alignement sera à respecter ;
6. lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière,
7. si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables).
8. Lorsque largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la ou les constructions : dans ce cas la faisabilité et l'implantation du projet seront regardées en fonction des critères suivants : facilité d'accès, intégration dans son environnement proche, qualité du projet et respect de l'intimité des constructions environnantes.



9. en sous-secteur UAc, si le projet architectural est cohérent avec l'environnement proche et s'il s'intègre aux voies, places et bâtiments bordant l'unité foncière.

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

1. Les constructions sont édifiées sur au moins une des limites latérales (ou limites rejoignant la voie) et à 0 ou à 3m minimum des autres limites.
2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  1. lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...
  2. lorsque le projet de construction concerne une annexe inférieure à 12 m<sup>2</sup> ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles et n'aggravant pas de gêne,
  3. lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet pas la réalisation du projet, la construction pourra ne pas être édifiée sur au moins une des limites séparatives. Dans ce cas elle devra être au minimum à 3 mètres de la limite. L'implantation du projet sera autorisée en fonction des critères suivants : facilité d'accès, intégration dans son environnement proche, qualité du projet et respect de l'intimité des constructions environnantes.
  4. lorsque le projet concerne un équipement de services publics ou d'intérêt collectif.
  5. lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.
3. Les piscines seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition

La hauteur des façades doit être considérée sur l'ensemble des plans de façade ouvrant sur la voie.

La hauteur d'une construction se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou encore au point le plus haut dans le cas d'une toiture monopente), en tout point et à partir :

1. Du niveau du sol de la voie publique ou privé à l'alignement à l'aplomb de la construction.
2. Si la construction n'est pas implantée à l'alignement, du niveau du sol naturel.

### 2. Hauteur absolue

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. 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.
2. La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout du toit.
3. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, la hauteur maximale des bâtiments à toiture monopente est limitée à 7 mètres au point le plus haut (hors éléments de superstructure),

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

### 1. Rénovation

1. Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
2. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Des 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.

### 2. Constructions

1. Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)
2. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes sont interdits.
3. Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.
4. Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement et à l'architecture locale par :
  1. la simplicité et les proportions de ses volumes,
  2. la qualité et la pérennité des matériaux,
  3. l'harmonie des couleurs,
  4. leur tenue générale.

### 3. Toitures

1. L'essentiel des toitures des constructions doit être constitué de deux versants principaux. Une partie secondaire du bâti pourra avoir une toiture différente.
2. Les toitures mono-pente sont autorisées pour les volumes secondaires, les extensions et les annexes sous réserve de respecter l'article 10.

3. Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires, les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation.
4. Les toitures à pente seront réalisées en tuiles demi ronde présentant une pente maximum de 47% (soit 25°). Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, les serres, les vérandas et les abris de piscine, ne sont pas soumis à cette règle.
5. La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
  1. Reconstruction après sinistre.
  2. Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise.
  3. Construction jouxtant d'une construction existante couverte en ardoise.
6. les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux.
7. Les extensions aux constructions existantes ou certains volumes de bâtiments principaux, pourront être recouverts en zinc, ou par d'autres types de matériaux, si l'ensemble architectural est cohérent.
8. Les panneaux solaires sont autorisés en toiture
9. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4. Clôtures

1. Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants. Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
2. Les clôtures seront d'un style simple et elles seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
3. La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1,80 mètre. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.
4. L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
5. Les clôtures seront minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse, claustras en bois, ...). Elles pourront être surmontées d'un dispositif à clairevoie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 mètre. Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour assurer la continuité avec les constructions mitoyennes.

6. Dispositions particulières concernant les clôtures des limites séparatives : les grillages sont autorisés en tout ou partie de la hauteur.
7. Les poteaux béton, les palplanches de béton sont autorisés seulement en soubassement de 30 centimètres maximum.
8. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.
9. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### **5. Les antennes et éléments techniques**

1. Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction ou non visibles de la rue.
2. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.
3. Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

#### **6. Traitement des abords**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. 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.
2. 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 sauf dans le cas d'opération d'ensemble.
3. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

4. Il peut également dans ce cas, sous réserve de l'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.
5. La surface minimum d'une place de stationnement auto pour un véhicule particulier est de 22 m<sup>2</sup>
6. Le changement de destination d'un garage sera autorisé sous les conditions suivantes :
  1. Si le changement de destination a pour objectif de créer un nouveau logement, il faudra prévoir :
    - 1) une place pour le nouveau logement ;
    - 2) une place pour le logement auquel le garage était rattaché ;
  2. Si le changement de destination est une extension de la construction existante, il faudra :
    - 1) minimum une place de stationnement pour le logement.

7. Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitations collectives, y compris changement d'affectation :</li>   <li>• Groupe d'habitations</li>   <li>• Maison individuelle hors lotissement</li>   <li>• Lotissement à usage d'habitation</li>   <li>• Foyer de personnes âgées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.</li>   <li>1 place par logement + 1 place commune pour 2 logements</li>   <li>1 place par logement</li>   <li>2 places par logements sur lot individuel, + 1 place commune pour 4 logements</li>   <li>1 place pour 5 logements</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement artisanal</li>   <li>• Entrepôt</li>   <li>• Commerces de : moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher  au delà 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>• Bureau – services</li>   <li>• Hôtel - restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>pas de minimum imposé</li>   <li>1 place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher Avec au minimum 1 place par commerce</li>   <li>1 place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par entreprise</li>   <li>1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général</li> </ul>	<p>Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité,</li> </ul> <p>De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>

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

1. Il conviendra d'élaborer les projets en compatibilité avec les éventuelles orientations d'aménagement.
2. Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
4. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
5. Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
6. Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs ou végétalisés, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10 % (dix pour cent), hors voirie, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Ces 10 % doivent être plantés d'arbres de haute tige. Ces valeurs minimales pourront être plus importantes pour s'adapter à la densité moyenne de chaque opération.
7. Tous travaux ayant pour objet de détruire une part significative d'une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-III-2° 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 UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014



**ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé

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

Un sous secteur UBb correspond au secteur de la Bertinière

#### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Lorsqu'il existe une trame indiquant que seules les annexes et les extensions sont admises, toute création de logement nouveau est interdite.
2. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
3. Les constructions et installations agricoles,
4. Les constructions et installations à usage industriel,
5. Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UB 2 et sauf les aires de stationnement,
6. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
7. Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UB 2,
8. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
9. 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,
10. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
11. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,

12. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis
13. Le stationnement de caravanes sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises sauf ceux où est située la résidence de l'utilisateur.
14. Les éoliennes.
15. Les entrepôts.

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

**Nota : Il conviendra de mettre en œuvre les éventuelles orientations  
d'aménagement.**

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

1. les dépendances détachées de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de cette construction.
2. En secteur inondable reporté au règlement graphique, sont autorisées :
  1. Les extensions et réhabilitations :
    - 1) l'extension sera de 50% au maximum de la surface de plancher initiale sans que l'emprise nouvelle ne puisse excéder 40m<sup>2</sup>.
    - 2) La reconstruction à l'identique (implantation, emprise, surface de plancher) après sinistre des constructions d'habitations existantes.
  2. Les nouvelles constructions et les extensions supérieures aux prescriptions du point 1) ci-dessus :
    - 1) sous réserve de respecter une cote de plancher de Rez-de-Chaussée de 7,40 m IGN 69 et de ne pas comporter de sous sol ou de niveau enterré.
    - 2) Les nouvelles constructions, pour s'implanter au delà des cotes de plancher fixées dans le règlement peuvent, par exemple, créer un vide sanitaire.
    - 3) Les annexes sont admises sans condition particulière.
3. Les installations classées et leurs extensions à condition :
  1. qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  2. que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements de service public ou d'intérêt collectifs,

3. 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,
4. Les affouillements et 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.
5. Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe ou à l'intérieur d'une construction principale existante.
6. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du Code de l'Urbanisme.
7. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
8. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Pour le secteur délimité au titre du L.123-2 a) du code de l'urbanisme aux abords de l'église :**

Le présent règlement du PLU fixe le seuil au dessus duquel sont interdites les nouvelles installations et constructions à zéro mètre carré.

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

### **1. Accès**

1. Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès prévu pour le passage d'une automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
3. L'autorisation 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que

de la nature et de l'intensité du trafic. Pour les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général.

4. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas enclaver ultérieurement les terrains limitrophes.
5. 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 et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. 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.
7. Aucune opération ne peut être uniquement desservie par une piste cyclable ou un sentier piéton.

## 2. Voirie

1. 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.
2. La largeur minimale des voies : la chaussée sera de 5 m.
3. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité pour tous les usages piétons, cyclo et auto.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
  - de collecte des ordures ménagères.
4. Les voies en impasse existantes, pour un minimum de 5 lots devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
5. Sans seuil minimum de lots desservis, les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
6. En ce qui concerne les secteurs qui font l'objet d'une orientation d'aménagement, il pourra être dérogé à ces règles si les ordures ménagères sont gérées en dehors de la ou des impasses et sous réserve d'un parti d'aménagement d'ensemble cohérent et que les différents usages soient satisfaits correctement pour toutes les parcelles desservies.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### 2. Réseaux divers, électricité et télécommunications

1. 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.
2. Il est fortement conseillé de réaliser les réseaux en souterrain.
3. Dans les opérations groupées et les lotissements :
  1. la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
  2. l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

### 3. Assainissement

1. Eaux usées
  1. 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 s'il existe.
  2. En cas d'absence de réseaux, l'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisable.
  3. Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
  4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
  5. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.
2. Eaux pluviales
  1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
  2. 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. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

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

### 3. Déchets

1. Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.
2. Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.

Cet article s'applique tant aux voies qu'aux emprises publiques, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

### **1. En agglomération :**

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en respectant un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## 2. Hors agglomération :

Le nu des façades de toute construction doit être implanté à 25 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul. Dans ce cas-ci, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne créent pas de risque supplémentaire pour la sécurité publique,
- que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

## 3. En secteur UBb,

1. Les constructions seront édifiées en retrait de 20 m minimum et de 40 m maximum par rapport à la rue de la Bertinière.
2. Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :
  1. lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant
  2. lorsque le projet de construction concerne une annexe.

## 4. En tout secteur, les exceptions

1. Des implantations autres sont possibles, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté. Cette exception ne s'applique pas le long des routes départementales, sur les sections situées hors agglomération.
2. Lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...  
Rappel : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.
3. Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
4. Lorsque le projet borde deux voies ou plus ouverte ou non à la circulation automobile : dans ce cas, le recul s'impose sur l'une des voies ;  
Toutefois, si l'une des deux voies est départementale, sur une section située hors agglomération, la marge de recul par rapport à la route départementale devra être respectée.



5. Lorsqu'un recul différent est nécessaire pour assurer de bonnes conditions de visibilité et de sécurité routière,
6. Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables).

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

### **1. Règle générale,**

1. Les constructions sont édifiées :
  1. soit sur la limite séparative,
  2. soit à 3 mètres minimum de celle-ci.
2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  1. lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...
  2. lorsque le projet de construction concerne une annexe inférieure à 12 m<sup>2</sup> ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles et n'aggravant pas de gêne,
  3. lorsque le projet concerne un équipement de services publics ou d'intérêt collectif.
  4. lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.
3. Les piscines seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

### **2. En secteur UBb,**

1. les constructions principales devront être édifiées en recul de 6 m des limites séparatives.
2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :
  1. lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ou une annexe. Dans ce cas, l'implantation devra se faire dans le respect des règles édictées à l'article 7.1.
  2. en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 50 %.
2. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

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

### **1. Définition**

La hauteur des façades doit être considérée sur l'ensemble des plans de façade ouvrant sur la voie.

La hauteur d'une construction se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou encore au point le plus haut dans le cas d'une toiture monopente), en tout point et à partir :

1. Du niveau du sol de la voie publique ou privé à l'alignement à l'aplomb de la construction.
2. Si la construction n'est pas implantée à l'alignement, du niveau du sol naturel.

### **2. Hauteur absolue**

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. 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.
2. La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout du toit.
3. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, la hauteur maximale des bâtiments à toiture monopente est limitée à 6 mètres au point le plus haut (hors éléments de superstructure),

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

**1. Rénovation**

1. Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
2. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Des 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.

**2. Constructions**

1. Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)
2. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes sont interdits.
3. Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.
4. Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement et à l'architecture locale par :
  1. la simplicité et les proportions de ses volumes,
  2. la qualité et la pérennité des matériaux,
  3. l'harmonie des couleurs,
  4. leur tenue générale.

**3. Toitures**

1. Les toitures devront respecter le caractère d'ensemble du quartier. Elles peuvent être de différents types (double-pente, mono-pente, terrasse, autre ...) sous réserve des conditions suivantes :
2. Les toitures mono-pente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions à usage d'habitation, les annexes et les extensions, sous réserve de respecter l'article 10.

3. Les toitures à pentes seront réalisées en tuiles demi ronde présentant une pente maximum de 47% (soit 25°). Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, les serres, les vérandas et les abris de piscine, ne sont pas soumis à cette règle.
4. La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
  1. Reconstruction après sinistre.
  2. Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise.
  3. Construction jouxtant d'une construction existante couverte en ardoise.
5. les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux.
6. Les extensions aux constructions existantes ou certains volumes de bâtiments principaux, pourront être recouverts en zinc, ou par d'autres types de matériaux, si l'ensemble architectural est cohérent.
7. Les panneaux solaires sont autorisés en toiture
8. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4. Clôtures

1. Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants. Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
2. Les clôtures seront d'un style simple et elles seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
3. La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1,80 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.
4. L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
5. En façade sur voie et en limite commune avec un espace public :
  1. les clôtures seront minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse, claustras en bois, ...) et elles n'excéderont pas 1,00 mètre de hauteur.
  2. Elles pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant alors excéder 1,80 mètre.
  3. Elles pourront être constituées d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour assurer la continuité avec les constructions mitoyennes.

6. En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.
7. Les poteaux béton, les palplanches de béton sont autorisés seulement en soubassement de 30 centimètres maximum.
8. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.
9. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### **5. Les annexes et éléments techniques**

1. Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction ou non visibles de la rue.
2. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.
3. Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

#### **6. Traitement des abords**

1. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. 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.
2. 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 sauf dans le cas d'opération d'ensemble.
3. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
4. Il peut également dans ce cas, sous réserve de l'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil

municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

5. La surface minimum d'une place de stationnement auto pour un véhicule particulier est de 22 m<sup>2</sup>
6. Le changement de destination d'un garage sera autorisé sous les conditions suivantes :
  1. Si le changement de destination a pour objectif de créer un nouveau logement, il faudra prévoir :
    1. deux places pour le nouveau logement ;
    2. deux places pour le logement auquel le garage était rattaché ;
  2. Si le changement de destination est une extension de la construction existante, il faudra :
    1. Au minimum deux places de stationnement pour le logement.

7. Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitations collectives, y compris changement d'affectation :</li>   <li>• Groupe d'habitations</li>   <li>• Maison individuelle hors lotissement</li>   <li>• Lotissement à usage d'habitation</li>   <li>• Foyer de personnes âgées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.</li>   <li>1 place par logement + 1 place commune pour 2 logements</li>   <li>2 places par logement</li>   <li>2 places par logements sur lot individuel, + 1 place commune pour 4 logements</li>   <li>1 place pour 5 logements</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	<b>ACTIVITES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement artisanal</li>   <li>• Entrepôt</li>   <li>• Commerces de : moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher  au delà 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>• Bureau – services</li>   <li>• Hôtel - restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>pas de minimum imposé</li>   <li>1 place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par commerce</li>   <li>1 place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par entreprise</li>   <li>1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	<b>EQUIPEMENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général</li> </ul>	<p>Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité,</li> </ul> <p>De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>

## **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. Il conviendra d'élaborer les projets en compatibilité avec les éventuelles orientations d'aménagement.
2. Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
4. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
5. Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
6. Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs ou végétalisés, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10 % (dix pour cent), hors voirie, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Ces 10 % doivent être plantés d'arbres de haute tige. Ces valeurs minimales pourront être plus importantes pour s'adapter à la densité moyenne de chaque opération.
7. Tous travaux ayant pour objet de détruire une part significative d'une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-III-2° 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**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014



**ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

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

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif.

#### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles autorisées à l'article UL 2.
2. Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UL 2 et sauf les aires de stationnement,
3. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
4. L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines,
5. 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,
6. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
7. Le stationnement de caravanes

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

Les ouvrages de transport et de distribution électrique, les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

Les habitations et hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques sont autorisés.

Les éoliennes sont également autorisées.

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

1. Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés dans la zone,

2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige,
3. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement (dispositions générales).
4. Les constructions et installations à usage d'équipement de sports, de loisirs, d'activités culturelles, de centre de secours et d'incendie ou d'équipement de service public ou d'intérêt collectif, et leurs annexes.

## ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

### 1. Accès

1. Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
3. 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas enclaver ultérieurement les terrains limitrophes.
5. 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 et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. 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.
7. Aucune opération ne peut être uniquement desservie par une piste cyclable ou un sentier piéton.

## 2. Voirie

1. 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.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité pour tous les usages piétons, cyclo et auto.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
  - de collecte des ordures ménagères.
3. Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent également prévoir des aménagements facilitant les modes de circulation douce.
4. Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

## ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### 2. Réseaux divers, électricité et télécommunications

1. 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.
2. Il est fortement conseillé de réaliser les réseaux en souterrain.

### 3. Assainissement

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

## 2. Eaux pluviales

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
2. Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme en vigueur.
3. Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1 000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...
4. 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. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

## 3. Déchets

1. Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation,
2. Concernant les opérations d'ensembles et logements collectifs, ces dispositifs seront non visibles de l'espace public.

## **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement total ou partiel, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques.

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

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites ou à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure ou un ouvrage de service public ou d'intérêt public.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

1. Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants. Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
2. Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)
3. 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.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles.
4. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
5. Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

7. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
8. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.
9. Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits.
10. Traitement des abords :

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

#### **ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public pourront être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
3. Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules pourront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
4. Tous travaux ayant pour objet de détruire une part significative d'une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-III-2° 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 UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

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

La zone UE est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

#### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.
- Les constructions et équipements non interdits à l'article 1 et non soumis à condition à l'article 2 sont admis à condition de respecter les articles 3 à 14 du présent règlement.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions liées aux exploitations agricoles.
2. Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UE 2.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UE 2.
4. Les terrains de caravanes et de camping.
5. Les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les garages collectifs de caravanes.
7. Les carrières ou gravières.
8. Les annexes et abris non liés aux constructions autorisées dans la zone UE.
9. Les parcs d'attractions ouverts au public.
10. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
11. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis
12. Le stationnement de caravanes sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises sauf ceux où est située la résidence de l'utilisateur.

## ARTICLE UE 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 :**

1. Les installations classées et leurs extensions à condition :
  1. qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  2. que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements de service public ou d'intérêt collectif,
  3. 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.
  
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  1. qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  2. qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités,
  3. que leur surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.
  
3. Les affouillements et 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.
  
4. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
  
5. Les dépôts de matériaux sous réserve d'être liés à l'activité principale de l'entreprise située dans la zone et que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques.
  
6. Les annexes aux logements de moins de 20 m<sup>2</sup>
  
7. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  
8. Les éoliennes

## ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

### 2. Accès

1. Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
3. L'autorisation 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas enclaver ultérieurement les terrains limitrophes.
5. 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 et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. 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.
7. Aucune opération ne peut être uniquement desservie par une piste cyclable ou un sentier piéton.

## **2. Voirie**

1. 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.
2. La largeur minimale des voies : la chaussée sera de 5 m.
3. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
4. Les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.
3. Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite.
4. En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée par le pétitionnaire.

## **2. Réseaux divers, électricité et télécommunications**

1. 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.
2. Il est fortement conseillé de réaliser les réseaux en souterrain.
3. Dans les opérations groupées et les lotissements :
  1. la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
  2. l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

## **3. Assainissement**

1. Eaux usées
  1. 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, à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduelles liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire. Dans tous les cas, un arrêté d'autorisation de rejet sera requis. En cas de besoin, cet arrêté sera complété d'une convention de rejet qui fixera les modalités.
  2. 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.
  3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
2. Eaux pluviales
  1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

2. Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme en vigueur.
3. 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. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.
4. Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1 000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

### 3. Déchets

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation, de façon non visible de l'espace public.

### 4. Sécurité incendie

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie seraient insatisfaisantes (réseau insuffisant ...).

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Cet article s'applique tant aux voies qu'aux emprises publiques, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

1. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :
  1. 25 m par rapport à l'axe des RD,
  2. 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques,
  3. 5 mètres de l'alignement des chemins ruraux et voies privées.
  4. 15 m par rapport aux berges des cours d'eau
2. Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion du projet dans son environnement :

1. lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles. Dans ce cas, le projet pourra être implanté en arrière ou au droit du nu des façades existantes ;
  2. lorsque la propriété concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas, le recul s'impose sur l'une des voies ;
  3. lorsqu'un recul supplémentaire est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.
- 
3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

1. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.
2. La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
3. Des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment dont le bâti initial ne respecte pas ces règles dans la mesure où le projet et n'aggrave pas la gêne initiale,
4. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition

La hauteur des façades doit être considérée sur l'ensemble des plans de façade ouvrant sur la voie.

La hauteur d'une construction se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point et à partir :

1. Du niveau du sol de la voie publique ou privé à l'alignement à l'aplomb de la construction.
2. Si la construction n'est pas implantée à l'alignement, du niveau du sol naturel.

### 2. Hauteur absolue

1. La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques justifiées (ouvrages techniques ou d'infrastructure tels que silos, cuves, ponts roulants,..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, cheminées, ).

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

### 1. Constructions

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

### 2. Parois verticales :

1. Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)
2. Les bardages métalliques devront être laqués.
3. Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur de petites surfaces et menuiseries.
4. Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

5. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
6. Toutefois ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, antennes, équipements techniques...)

### **3. Clôtures :**

1. Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants. Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
2. Les clôtures minérales ou végétales 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 éventuellement doublées d'une haie vive libre et variée. Elles pourront également être :
  1. en maçonnerie traditionnelle,
  2. en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
  3. en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif à clairevoie ou de panneaux de bois,
  4. en panneaux de bois,
  5. en grillage,
3. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf pour les établissements nécessitant une protection particulière.
4. La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites sauf en soubassement de 30 centimètres maximum.

### **1. Toitures :**

1. Les couvertures, sauf celles réalisées en tuiles demi-rondes ou en ardoises en usage dans la région, seront masqués par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment.
2. En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires), des adaptations à cette disposition pourront être autorisées



**2. Coffrets :**

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

**3. Enseignes :**

Les enseignes seront mises en place soit sur le bâtiment ou désolidarisée de ce dernier. Les enseignes clignotantes sont interdites.

**4. Volet architectural et paysager :**

1. Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.
2. Des adaptations aux présentes dispositions pourront être autorisées pour l'extension de bâtiments existants.

**ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. 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.
2. 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.
3. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
4. La surface minimum d'une place de stationnement auto pour un véhicule particulier est de 22 m<sup>2</sup>

– Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions neuves à usage de logement de fonction</li> <li>• Etablissement industriel ou artisanal ou d'entrepôt</li> <li>• Commerces En deçà de 150m<sup>2</sup> Au-delà de 150m<sup>2</sup></li> <li>• Bureau – services</li> <li>• Hôtel - restaurant</li> </ul>	<p>2 places de stationnement par logement</p> <p>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place mini</p> <p>1 place mini par commerce 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à l'activité commerciale.</p> <p>1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>2 places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre</p>

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

### **ARTICLE UE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
3. Les dépôts de véhicules, matériaux et tout dépôt à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
4. Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Ces espaces libres devront représenter une superficie d'au moins 10%, dont 5 % en espaces verts.
5. Tous travaux ayant pour objet de détruire une part significative d'une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-III-2° 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 UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES  
D'URBANISATION FUTURE**

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. L'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

#### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
2. Les installations techniques de grand élancement tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... ,
3. Les opérations groupées à usage d'activité,
4. Les constructions et installations agricoles,
5. Les constructions et installations à usage industriel,
6. Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2 et sauf les aires de stationnement,
7. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
8. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU2,
9. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
10. 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,
11. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
12. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
13. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis.

14. Le stationnement de caravanes sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises sauf ceux où est située la résidence de l'utilisateur.
15. Les éoliennes.

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

1. L'aménagement de chaque secteur pourra se faire en plusieurs tranches, mais sera obligatoirement sous forme d'opération groupée (La superficie minimum est fixée par chaque Orientation d'Aménagement)
2. Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de conformité.

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

1. les dépendances détachées de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de cette construction.
2. Les installations classées et leurs extensions à condition :
  1. qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  2. que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements de service public ou d'intérêt collectif,
  3. 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,
3. Les affouillements et 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.
4. Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe ou à l'intérieur d'une construction principale existante.
5. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
7. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

### 1. Accès

1. Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès prévu pour le passage d'une automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
3. L'autorisation 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général.
4. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas enclaver ultérieurement les terrains limitrophes.
5. 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 et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. 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.
7. Aucune opération ne peut être uniquement desservie par une piste cyclable ou un sentier piéton.

### 2. Voirie

1. 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.
2. La largeur minimale des voies : la chaussée sera de 5 m. Dans le cas d'opération d'ensemble, il pourra être dérogé à cette règle, sous réserve d'une cohérence du projet et du nombre de constructions desservies par la ou les voies concernées.
3. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité pour tous les usages piétons, cyclo et auto.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- de collecte des ordures ménagères.
  
- 4. Les voies en impasse existantes, pour un minimum de 5 lots devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
  
- 5. Sans seuil minimum de lots desservis, les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
  
- 6. En ce qui concerne les secteurs qui font l'objet d'une orientation d'aménagement, il pourra être dérogé à ces règles si les ordures ménagères sont gérées en dehors de la ou des impasses et sous réserve d'un parti d'aménagement d'ensemble cohérent et que les différents usages soient satisfaits correctement pour toutes les parcelles desservies.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
  
2. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **2. Réseaux divers, électricité et télécommunications**

1. 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.
  
2. Il est fortement conseillé de réaliser les réseaux en souterrain.
  
3. Dans les opérations groupées :
  1. la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
  2. l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

### **3. Assainissement**

1. Eaux usées
  1. 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.
  2. Pour certains effluents nocifs, un prétraitement pourra être imposé.



3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
4. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

## 2. Eaux pluviales

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
2. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.
3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. A l'intérieur des groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage et se raccorder au réseau collectif d'eaux pluviales.

## 3. Déchets

1. Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.
2. Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation, de façon non visible de l'espace public.

## ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Cet article s'applique tant aux voies qu'aux emprises publiques, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

1. En zone agglomérée, l'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement. En l'absence d'une telle orientation ou de mention à cet égard, à l'alignement partiel ou total de cet alignement.
2. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il pourra être dérogé aux présentes règles sous réserve d'une unité et d'une cohérence architecturale et d'une intégration réussie à l'environnement immédiat.

3. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :**

- 1. Les constructions sont édifiées :**
  1. soit sur la limite séparative,
  2. soit à 3 mètres minimum de celle-ci.
  
- 2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**
  1. Lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...
  2. Lorsque le projet de construction concerne un abri de jardin inférieur à 12 m<sup>2</sup> ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles et n'aggravant pas de gêne,
  3. lorsque le projet concerne un équipement de service public ou d'intérêt collectif.
  4. Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.
  5. Les piscines seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition

La hauteur des façades doit être considérée sur l'ensemble des plans de façade ouvrant sur la voie.

La hauteur d'une construction se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou encore au point le plus haut dans le cas d'une toiture monopente), en tout point et à partir :

1. Du niveau du sol de la voie publique ou privé à l'alignement à l'aplomb de la construction.
2. Si la construction n'est pas implantée à l'alignement, du niveau du sol naturel.

### 2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. 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 annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, la hauteur maximale des bâtiments à toiture monopente est limitée à 6 mètres au point le plus haut (hors éléments de superstructure),

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

### 1. Constructions

1. Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)
2. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes sont interdits.

3. Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.
4. Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement et à l'architecture locale par :
  1. la simplicité et les proportions de ses volumes,
  2. la qualité et la pérennité des matériaux,
  3. l'harmonie des couleurs,
  4. leur tenue générale.

## 2. Toitures

1. Les toitures devront respecter le caractère d'ensemble du quartier. Elles peuvent être de différents types (double-pente, mono-pente, terrasse, autre ...) sous réserve des conditions suivantes :
2. Les toitures mono-pente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions à usage d'habitation, les annexes et les extensions, sous réserve de respecter l'article 10.
3. Les toitures à pentes seront réalisées en tuiles demi ronde présentant une pente maximum de 47% (soit 25°). Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, les serres, les vérandas et les abris de piscine ne sont pas soumis à cette règle.
4. La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
  1. Reconstruction après sinistre.
  2. Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise.
  3. Construction jouxtant d'une construction existante couverte en ardoise.
5. les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux.
6. Les extensions aux constructions existantes ou certains volumes de bâtiments principaux, pourront être recouverts en zinc, ou par d'autres types de matériaux, si l'ensemble architectural est cohérent.
7. Les panneaux solaires sont autorisés en toiture
8. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 3. Clôtures

1. Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants. Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
2. Les clôtures seront d'un style simple et elles seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La

végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

3. La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1,80 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.
4. L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
5. En façade sur voie et en limite commune avec un espace public :
  1. les clôtures seront minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse, claustras en bois, ...) et elles n'excéderont pas 1,00 mètre de hauteur.
  2. Elles pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant alors excéder 1,80 mètre.
  3. Elles pourront être constituées d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour assurer la continuité avec les constructions mitoyennes.

6. En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.
7. Les poteaux béton, les palplanches de béton sont autorisés seulement en soubassement de 30 centimètres maximum.
8. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.
9. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### **4. Les antennes et éléments techniques :**

1. Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction ou non visibles de la rue..
2. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.
3. Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

## 5. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. 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.
2. 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 sauf dans le cas d'opération d'ensemble.
3. La surface minimum d'une place de stationnement auto pour un véhicule particulier est de 22 m<sup>2</sup>
4. Le changement de destination d'un garage sera autorisé sous les conditions suivantes :
  1. Si le changement de destination a pour objectif de créer un nouveau logement, il faudra prévoir :
    2. deux places pour le nouveau logement ;
    3. deux places pour le logement auquel le garage était rattaché ;
  2. Si le changement de destination est une extension de la construction existante, il faudra :
    4. Au minimum deux places de stationnement pour le logement.

5. Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitations collectives, y compris changement d'affectation :</li>   <li>• Groupe d'habitations</li>   <li>• Maison individuelle hors lotissement</li>   <li>• Lotissement à usage d'habitation</li>   <li>• Foyer de personnes âgées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.</li>   <li>1 place par logement + 1 place commune pour 2 logements</li>   <li>2 places par logement</li>   <li>2 places par logements sur lot individuel, + 1 place commune pour 4 logements</li>   <li>1 place pour 5 logements</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement artisanal</li>   <li>• Entrepôt</li>   <li>• Commerces de : moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher au delà 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>• Bureau – services</li>   <li>• Hôtel - restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>pas de minimum imposé</li>   <li>1 place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une place minimum par commerce.</li>   <li>1 place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par entreprise</li>   <li>1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général</li> </ul>	<p>Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité,</li> </ul> <p>De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>

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

1. Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées, intégrées dans un projet urbain et cohérent avec la tranquillité de chaque propriété.
4. Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
5. Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs ou végétalisés, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10 % (dix pour cent), hors voirie, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Ces 10 % doivent être plantés d'arbres de haute tige. Ces valeurs minimales pourront être plus importantes pour s'adapter à la densité moyenne de chaque opération.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire une part significative d'une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123- 1-5-III-2° 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 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé



## **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUE

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

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des constructions à usage d'industrie, de service, de bureau, d'artisanat et de commerce, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. Le secteur de Pont-James a une vocation artisanale affirmée. Le commerce de détail n'y est pas admis, pas plus que l'industrie.

#### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction.
2. Les établissements dont la vocation unique serait le commerce de détail.
3. Les constructions liées aux exploitations agricoles,
4. Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article 1AUE 2,
5. Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUE 2, et sauf les aires de stationnement,
6. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
7. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
8. 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,
9. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
10. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis
11. Le stationnement de caravanes sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises sauf ceux où est situé la résidence de l'utilisateur.
12. Les parcs d'attraction ouverts au public

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

1. Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés,
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements nécessaires aux activités implantées dans la zone. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
4. L'aménagement de chaque secteur pourra se faire en plusieurs tranches, mais sera obligatoirement sous forme d'opération groupée.

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

1. Les constructions ou lotissement à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, de restauration et d'hôtellerie ou d'entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone.
2. Les affouillements et 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.
3. Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal et que leur surface n'excède pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Les installations classées et leurs extensions à condition :
  1. qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  2. que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements de service public ou d'intérêt collectif,
  3. 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.
5. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUE 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **1. Accès**

1. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou des véhicules d'enlèvement des ordures.
2. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.

3. Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A cet effet, ces accès devront être prévus en retrait par rapport au domaine public. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.
4. Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Il sera d'une largeur minimum de 4m.
5. L'autorisation 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. Pour les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général.
6. 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. Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur la RD 178, pour les nouvelles constructions.
7. 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.

## 2. Voirie

1. 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.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité pour tous les usages piétons, cyclo et auto.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
  - de collecte des ordures ménagères.
3. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  1. Largeur minimale de chaussée :
    - 6 mètres pour les voies à double sens de circulation,
    - 4 mètres pour les voies à sens unique.
  2. Largeur minimale de plate-forme :
    - 5 à 10 mètres selon la fonction de desserte de la liaison.
4. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

5. Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.
6. Les palettes de retournement auront un diamètre minimum de 20 mètres.

## **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.
3. Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite.
4. En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée par le pétitionnaire.
5. L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est la charge du pétitionnaire.

### **2. Electricité et télécommunications**

1. 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.
2. Il est fortement conseillé de réaliser les réseaux en souterrain (à la charge du pétitionnaire).

### **3. Assainissement**

1. Eaux usées
  1. 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, à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduelles liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire. Dans tous les cas, un arrêté d'autorisation de rejet sera requis. En cas de besoin, cet arrêté sera complété d'une convention de rejet qui fixera les modalités.
  2. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.
  3. Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.
  4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2. Eaux pluviales

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
2. Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme en vigueur.
3. Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1 000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...
4. 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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

## 3. Déchets

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation, et de façon non visible de l'espace public.

## ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Cet article s'applique tant aux voies qu'aux emprises publiques, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  1. 25 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales
  2. 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques
  3. 6 m minimum par rapport à l'alignement des chemins
  4. 15 m minimum par rapport à un cours d'eau
2. Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants pour favoriser l'insertion du projet dans son environnement :

1. lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles. Dans ce cas, le projet pourra être implanté en arrière ou au droit du nu des façades existantes à la condition que cela n'aggrave pas la situation actuelle (gêne, ...);
  2. lorsque la propriété concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas, le recul s'impose sur l'une des voies ;
  3. lorsqu'un recul supplémentaire est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.
3. Ces retraits ne s'appliquent pas non plus aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.
  4. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  5. S'il est prévu un Emplacement Réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

1. Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones UA, UB, A et N, comptée à l'intérieur de la zone 1AUE et fixée comme suit :
  1. 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
  2. 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.
2. 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.

### **Pour les constructions autres que celles relevant du régime des installations classées :**

1. Limites séparatives latérales, ou limites rejoignant la voie :
  1. Toute construction doit être édifiée :
    - 1) soit sur une limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 6 mètres,
    - 2) soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 6 mètres.
2. Limites séparatives de fonds de parcelle :

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres.

3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'implantation d'équipements ou de constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
4. Par ailleurs, les projets de construction doivent respecter les prescriptions qui pourront être émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours
5. Des implantations différentes sont possibles pour les bâtiments de très faible emprise, les ouvrages techniques d'infrastructure, tels que postes de transformation, station de relevage.

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

En matière de logement :

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance égale à la hauteur de la construction la plus élevée.
2. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments ayant une autre destination.

### **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

#### **1. Définition**

La hauteur des façades doit être considérée sur l'ensemble des plans de façade ouvrant sur la voie.

La hauteur d'une construction se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point et à partir :

1. Du niveau du sol de la voie publique ou privé à l'alignement à l'aplomb de la construction.
2. Si la construction n'est pas implantée à l'alignement, du niveau du sol naturel.



## 2. Hauteur absolue

1. La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques justifiées (ouvrage d'infrastructure, cheminées, antennes, ...)

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

### 1. Constructions

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

### 2. Parois verticales :

1. Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)
2. Les bardages métalliques devront être laqués.
3. Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur de petites surfaces et menuiseries.
4. Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.
5. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
6. Toutefois ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, antennes, équipements techniques...)

### 3. Clôtures :

1. Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants. Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
2. 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 éventuellement doublées d'une haie vive libre et variée. Elles pourront également être :

1. en maçonnerie traditionnelle,
  2. en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
  3. en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif à clairevoie ou de panneaux de bois,
  4. en panneaux de bois,
  5. en grillage,
3. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf pour les établissements nécessitant une protection particulière.
  4. La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites sauf en soubassement de 30 centimètres maximum.

#### **5. Toitures :**

1. Les couvertures, sauf celles réalisées en tuiles demi-rondes ou en ardoises en usage dans la région, seront masqués par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment.
2. En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaire), des adaptations à cette disposition pourront être autorisées

#### **6. Coffrets :**

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

#### **7. Enseignes :**

Les enseignes seront mises en place soit sur le bâtiment ou désolidarisée de ce dernier. Les enseignes clignotantes sont interdites.

#### **8. Volet architectural et paysager :**

1. Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.
2. Des adaptations aux présentes dispositions pourront être autorisées pour l'extension de bâtiments existants.

**ARTICLE 1AUE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. 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.
2. 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 sauf dans le cas d'opération d'ensemble.
3. La surface minimum d'une place de stationnement auto pour un véhicule particulier est de 22 m<sup>2</sup> y compris les accès
4. Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions neuves à usage de logement de fonction</li> <li>• Etablissement industriel ou artisanal ou d'entrepôt</li> <li>• Commerces En deçà de 150m<sup>2</sup> Au-delà de 150m<sup>2</sup></li> <li>• Bureau – services</li> <li>• Hôtel - restaurant</li> </ul>	<p>2 places de stationnement par logement</p> <p>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place mini</p> <p>1 place mini par commerce 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à l'activité commerciale.</p> <p>1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>2 places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre</p>

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

**ARTICLE 1AUE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'ensemble des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :
  1. la mise en valeur du bâti
  2. l'intégration de chaque projet dans l'environnement de la zone.
  3. Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager précisant les zones plantées ou engazonnées, les essences envisagées et leur densité.

2. Les espaces libres doivent garantir le retournement des véhicules (y compris des poids lourds) à l'intérieur de l'unité foncière.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
4. Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
5. Les dépôts de véhicules, matériaux et tout dépôt à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
6. Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales.
7. Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Ces espaces libres devront représenter une superficie d'au moins 10%, dont 5 % en espaces verts.
8. Tous travaux ayant pour objet de détruire une part significative d'une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-III-2° 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 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## 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 un sous-secteur 2AUe qui sera à vocation économique.

### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

### 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

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

1. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
2. Les aménagements et extensions des bâtiments existants et la création d'annexes isolées, sous réserve que leur surface totale finale n'excède pas 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 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

Cet article s'applique tant aux voies publiques que privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations doivent respecter les marges suivantes :

1. Le long des RD hors agglomération et hors zone urbanisée : 25 m par rapport à l'axe de ces routes départementales
2. Le long des autres voies publiques : 5 mètres de la voie.
3. 5 m de l'alignement des chemins ruraux et voies privées
  
4. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.
2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

## ARTICLES 2-AU8 A 2-AU16

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE AGRICOLE**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Ac, destiné aux activités d'extraction,
- Ai, secteur agricole n'autorisant pas d'installations nouvelles,

#### RAPPEL

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, affouillement et exhaussement de sol, les drainages, les dépôts de matériaux ou de matériels, ...

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Dans l'ensemble de la zone :

1. Toute construction ou installation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.
2. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme
3. Le stationnement de caravanes sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises sauf ceux où est située la résidence de l'utilisateur.

**De plus, en secteurs Ai :**

toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ai2.

**De plus, en dehors du secteur Ac :**

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.



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

1. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
2. Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion et l'entretien du réseau hydraulique.
3. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  1. Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
  2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés.
  3. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux sont autorisés.
  4. les affouillements et exhaussements indispensables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que à leur édification sont autorisés.
4. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

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

### **En dehors des secteurs Ac, et Ai :**

1. Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (hébergement, restauration), celle-ci restant l'activité principale, localisés sur le siège de l'exploitation et dans un bâtiment existant d'intérêt patrimonial, faisant éventuellement l'objet d'une extension. Cette opération devra permettre une valorisation du patrimoine bâti traditionnel.
3. La construction ou la rénovation de locaux destinés à la vente ou à la transformation de produits de la ferme ou de l'activité agro-touristique, constituant une activité annexe d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole.
4. Les constructions ou les changements de destination, si lesdits bâtiments sont d'intérêt patrimonial, destinés au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et à condition d'être implantées :
  1. soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation
  2. soit à proximité du bâti existant (village, hameau, bourg) le plus proche de l'exploitation, afin de favoriser l'intégration du bâtiment à venir

5. La rénovation et l'extension des logements de fonction existants des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole
6. Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants. La construction d'annexes aux habitations autorisées à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface supérieure à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 20 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent,
7. Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante et à une distance d'au plus 20 mètres de celle-ci.
8. Les activités de loisirs ou éducatives à condition d'être directement liées à une activité agricole s'il n'y a pas de gêne pour celle-ci.
9. Les éoliennes sans limite de hauteur.

**De plus, en secteurs Ac :**

1. Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités autorisées dans ce secteur.
2. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières.

**De plus, en secteurs Ai :**

1. Le réaménagement des bâtiments agricoles existants.
2. Les extensions des bâtiments agricoles existants seront autorisées sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires à la mise aux normes des sièges d'exploitation présents dans ce secteur.

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

### **1. Accès**

1. de nouvelles créations d'accès ne sont pas autorisées :
  1. sur la RD61 (lieu-dit La Salle),
  2. Sur la RD63 (entre les lieux-dits Rabatelière et Rublé) dans toutes les zones.
  3. Sur la RD 63 depuis la zone bâtie de sortie d'agglomération vers le sud ouest en direction de La Limouzinière
  4. sur la RD70 (aux lieux-dits le Grand Racinoux et le Petit Racinoux)
  5. et sur la RD 937.

2. Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
3. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
4. L'autorisation 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général.
5. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas enclaver ultérieurement les terrains limitrophes.
6. 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 et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
7. 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.
8. Aucune opération ne peut être uniquement desservie par une piste cyclable ou un sentier piéton.

## 2. Voirie

1. 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 et mesurer au minimum 5 m de largeur.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité pour tous les usages piétons, cyclo et auto.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
  - de collecte des ordures ménagères.
3. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sauf cas particuliers de bâtiments agricoles non desservis par le réseau public d'eau potable et disposant d'une propre alimentation conforme aux normes en vigueur.
2. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.
3. L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.
4. 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.

### 2. Réseaux divers, électricité et télécommunications

1. 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.
2. 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.

### 3. Assainissement

1. Eaux usées domestiques
  1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
  2. Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
  3. 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.
  4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
  5. L'évacuation des eaux non domestiques 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.

## 2. Eaux résiduaires

Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

## 3. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.
2. Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme en vigueur.
3. 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. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

## 4. Déchets

1. Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.
2. Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

## ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Cet article s'applique tant aux voies qu'aux emprises publiques, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

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

1. Par rapport à l'axe de l'emplacement réservé (projet d'aménagement de liaison nouvelle reliant l'autoroute Nantes –Niort (A83) à l'itinéraire Nantes –Côte Vendéenne (RD 117) : 100 mètres pour les logements, les activités à vocation d'hébergement et d'enseignement et 50 m pour toutes les autres constructions.
2. Par rapport au bord extérieur de la chaussée circulée des bretelles d'échangeur de la future liaison : 30 mètres.
3. Hors agglomération: 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 937

4. Hors agglomération: 25 mètres par rapport à l'axe des autres RD.
5. Autres voies et emprises publiques : 10 mètres par rapport à l'alignement.
6. Chemins ruraux et voies privées: 5 mètres de l'alignement.
7. Cours d'eau : 15 m des berges des cours d'eau.

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

2. Ces reculs ne s'appliquent pas en ce qui concerne :
  2. les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, notamment les exhaussements et les affouillements,
  3. les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
  4. les réseaux d'intérêt public,

## 2. Exceptions

1. Des implantations autres sont possibles, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie (excepté par rapport à l'emplacement réservé de la future liaison et des bretelles d'échangeur et la RD 937) ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,
2. Lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
3. Lorsqu'il s'agit de la construction d'infrastructures, d'ouvrages ou d'équipement de service public ou d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics,
4. Lorsque l'opération a pour finalité la mise aux normes sanitaires d'une exploitation agricole : si le bâtiment existant présente un recul moindre que celui réglementé à l'alinéa 6.1., d'une part ces bâtiments pourront être réaménagés dans l'enveloppe existante, d'autre part une extension avec un retrait équivalent à celui du bâti existant sera acceptée.
5. En cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la route départementale, l'extension limitée d'un bâtiment existant à la date d'approbation initiale du PLU et situé dans une marge de recul d'une route départementale

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

1. Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci. La règle s'applique également aux annexes et aux extensions des habitations.

2. Toutefois, les extensions des constructions à usage d'habitation peuvent être réalisées en arrière ou dans le prolongement du nu du bâti existant sans réduire le recul initial.
3. Les piscines seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives.
4. 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.
5. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **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**

### **1. Définition**

La hauteur des façades doit être considérée sur l'ensemble des plans de façade ouvrant sur la voie.

La hauteur d'une construction se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou encore au point le plus haut dans le cas d'une toiture monopente), en tout point et à partir :

1. Du niveau du sol de la voie publique ou privé à l'alignement à l'aplomb de la construction.
2. Si la construction n'est pas implantée à l'alignement, du niveau du sol naturel.

### **2. Hauteur absolue**

1. La hauteur des habitations ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente. Pour une meilleure intégration de l'habitation 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 faitage avec celles des constructions voisines.
2. La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale d'habitation ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout du toit.

3. La hauteur maximale des constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.
4. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
5. Il n'est pas fixé de règles pour les autres constructions.

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

### **1. Rénovation et changements de destination**

1. Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
2. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
3. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Des 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.

### **2. Constructions à usage d'habitations (y compris extensions et annexes)**

#### **Matériaux**

1. Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)
2. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les habitations et les annexes, sur toute installation et abris de jardins sont interdits.
3. Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.
4. Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement et à l'architecture locale par :
  1. la simplicité et les proportions de ses volumes,
  2. la qualité et la pérennité des matériaux,
  3. l'harmonie des couleurs,
  4. leur tenue générale.



### 3. Autres bâtiments

#### Matériaux

1. L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf sur les murs de bâtiments de travail agricole où un rejointoiement soigné et une peinture peuvent être tolérés. Les bardages métalliques non recouverts d'une peinture ou d'un traitement de surface approprié sont interdits.
2. L'emploi de matériaux brillants (tôle galvanisée à nu, aluminium naturel) est interdit pour les toitures et les parois verticales.

### 4. Toitures

1. Les toitures devront respecter le caractère d'ensemble du quartier. Elles peuvent être de différents types (double-pente, mono-pente, terrasse, autre ...) sous réserve des conditions suivantes :
2. Les toitures mono-pente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions à usage d'habitation, les annexes et les extensions, sous réserve de respecter l'article 10.
3. Les toitures à pentes seront réalisées en tuiles demi ronde présentant une pente maximum de 47% (soit 25°). Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, les serres, les vérandas et les abris de piscine ne sont pas soumis à cette règle.
4. La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
  - a. Reconstruction après sinistre.
  - b. Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise.
  - c. Construction jouxtant d'une construction existante couverte en ardoise.
5. Les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux.
6. Les extensions aux constructions existantes ou certains volumes de bâtiments principaux, pourront être recouverts en zinc, ou par d'autres types de matériaux, si l'ensemble architectural est cohérent.
7. Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
8. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments agricoles
9. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 5. Clôtures

1. Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants. Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
2. Les clôtures seront d'un style simple et elles seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
3. La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1,80 mètre hormis en sous secteur Ac ou il n'est pas fixé de règle particulière pour les clôtures des carrières. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.
4. L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
5. En façade sur voie et en limite commune avec un espace public :
  1. les clôtures seront minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse, claustras en bois, ...) et elles n'excéderont pas 1,00 mètre de hauteur.
  2. Elles pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant alors excéder 1,80 mètre.
  3. Elles pourront être constituées d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour assurer la continuité avec les constructions mitoyennes.

6. En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.
7. Les poteaux béton, les palplanches de béton sont autorisés seulement en soubassement de 30 centimètres maximum.
8. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.
9. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## 5. Les antennes et éléments techniques :

1. Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction ou non visibles de la rue.
2. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs

solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

3. Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

#### **6. Traitement des abords**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. 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.
2. Pour chaque nouveau logement, il sera exigé deux places de stationnement pour véhicule automobile.

### **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.
3. Tous travaux ayant pour objet de détruire une part significative d'une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-III-2° 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.
4. Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
  1. les défrichements,
  2. toute coupe et 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**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

La zone Nh est composée de zone Nh1 et Nh2

### CARACTERE DE LA ZONE Nh1

La zone Nh1 est constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance, situés en zone rurale.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### CARACTERE DE LA ZONE Nh2

La zone Nh2 est constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, la réfection, et l'extension de l'existant sont possibles à condition de ne pas créer de nouveau logement. Le changement de destination est autorisé.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

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

### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

### En Nh 1

1. Lorsqu'il existe une trame indiquant que seules les annexes et les extensions sont admises, toute création de logement nouveau est interdite.
2. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
3. Les constructions et installations agricoles,
4. Les constructions et installations à usage industriel,
5. Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UB 2 et sauf les aires de stationnement,
6. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,

7. Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UB 2,
8. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
9. 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,
10. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
11. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
12. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis
13. Le stationnement de caravanes sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises sauf ceux où est située la résidence de l'utilisateur.
14. Les éoliennes de plus de 12 m.
15. Les entrepôts.

## **En Nh2**

1. Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichage est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh2 2 et notamment la création d'un nouveau logement, en dehors du changement de destination des bâtiments agricoles traditionnels.
3. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis
4. Le stationnement de caravanes sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises sauf ceux où est située la résidence de l'utilisateur.
5. Les éoliennes de plus de 12 m.

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

### 1. En N°1

#### 1. Sont admis :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif ou de service public, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service et leurs annexes, sous réserve des conditions fixées aux points suivants.
2. Le changement de destination et l'aménagement de bâtiments existants pour l'habitat, les activités artisanales, commerciales et de services non nuisantes, sous réserve des conditions fixées aux points suivants.

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

1. De respecter la réglementation en vigueur concernant le périmètre de réciprocité entre les habitations et les bâtiments agricoles et de ne pas grever les activités viticoles environnantes.
2. les dépendances détachées de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de cette construction.
3. En secteur inondable reporté au règlement graphique, sont autorisées :
  1. Les extensions et réhabilitations :
    - 1) l'extension sera de 50% au maximum de la surface de plancher initiale sans que l'emprise nouvelle ne puisse excéder 40m<sup>2</sup>.
    - 2) La reconstruction à l'identique (implantation, emprise, surface de plancher) après sinistre des constructions d'habitations existantes.
  2. Les nouvelles constructions et extensions supérieures aux prescriptions du point 1) ci-dessus :
    - 1) sous réserve de respecter une cote de plancher de rez-de-chaussée de 6,70 m IGN 69 et de ne pas comporter de sous sol ou de niveau enterré.
    - 2) Les nouvelles constructions, pour s'implanter au delà des cotes de plancher fixées dans le règlement peuvent, par exemple, créer un vide sanitaire.
    - 3) Les annexes sont admises sans condition particulière.
4. Les installations classées et leurs extensions à condition :
  1. qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  2. que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ou de service public,



3. 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,
5. Les affouillements et 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.
6. Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe ou à l'intérieur d'une construction principale existante.
7. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
8. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
9. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. En Nh2

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

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, sans création de nouveau logement, à condition de respecter l'article Nh 11.
2. Les annexes à condition de respecter l'article Nh 11 et à la condition que s'il s'agit de dépendances détachées de la construction principale elles n'excèdent pas 3,50m de hauteur à l'égout du toit et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de cette construction.
3. Les habitations, les activités artisanales, commerciales et de services dans un bâti existant avec ou sans extension à condition d'être compatibles avec l'habitat et de répondre aux règles suivantes :
  1. De respecter la réglementation en vigueur concernant le périmètre de réciprocité entre les habitations et les bâtiments agricoles et de ne pas grever les activités viticoles environnantes.
  2. L'aménagement, l'extension de 50% au maximum de la surface de plancher initiale (à compter de la date d'approbation du PLU) ou la reconstruction après sinistre des constructions d'habitations existantes à condition que la filière d'assainissement autonome soit conforme à la législation en vigueur et qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire. L'emprise au sol de l'extension n'excèdera pas 40m<sup>2</sup>.

3. Le changement de destination des bâtiments agricoles traditionnels, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel et de pouvoir réaliser un assainissement autonome.
4. Le changement de destination (sans création de logement nouveau) des extensions aux bâtiments traditionnels dont le caractère architectural ne présenterait pas d'intérêt ne pourront être inclus dans l'opération que :
  - pour le logement lui-même : en restant dans les limites d'une extension mesurée décrite au point 2
  - pour un garage, lié au logement créé : sans limite de surfaceDans ces 2 cas, la rénovation de cette extension devra s'intégrer au projet d'ensemble et respecter le bâtiment traditionnel auquel il est lié.
5. Le changement de destination et l'aménagement sans extension de bâtiments agricoles non traditionnel existants pour des activités artisanales, commerciales et de services non nuisantes.
6. Les affouillements et 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.
7. Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe ou à l'intérieur d'une construction principale existante.
8. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
9. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
10. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **1. Accès**

1. de nouvelles créations d'accès ne sont pas autorisées :
  1. sur la RD61 (lieu-dit La Salle),
  2. Sur la RD63 (entre les lieux-dits Rabatelière et Rublé) dans toutes les zones.
  3. Sur la RD 63 depuis la zone bâtie de sortie d'agglomération vers le sud ouest en direction de La Limouzinière
  4. et sur la RD70 (aux lieux-dits le Grand Racinoux et le Petit Racinoux)
2. Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie prévue pour le passage d'une automobile, publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
4. L'autorisation 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général.
5. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas enclaver ultérieurement les terrains limitrophes.
6. 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 et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
7. 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.
8. Aucune opération ne peut être uniquement desservie par une piste cyclable ou un sentier piéton.

## 2. Voirie

1. 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.
2. La largeur minimale des voies : la chaussée sera de 5 m.
3. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité pour tous les usages piétons, cyclo et auto.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
  - de collecte des ordures ménagères.
4. Les voies en impasse existantes, pour un minimum de 5 lots devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
5. Sans seuil minimum de lots desservis, les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

## ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### 2. Réseaux divers, électricité et télécommunications

1. 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.
2. Il est fortement conseillé de réaliser les réseaux en souterrain.
3. Dans les opérations groupées et les lotissements :
  1. la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
  2. l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

### 3. Assainissement

#### 1. Eaux usées

1. 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 s'il existe.
2. En cas d'absence de réseaux, l'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisable.
3. Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
5. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

#### 2. Eaux pluviales

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
2. 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. Les aménagements

envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

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

### 3. Déchets

1. Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.
2. Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

## ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Cet article s'applique tant aux voies qu'aux emprises publiques, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

### 1. Règle générale

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  1. Par rapport à l'axe de l'emplacement réservé (projet d'aménagement de liaison nouvelle reliant l'autoroute Nantes –Niort (A83) à l'itinéraire Nantes –Côte Vendéenne (RD 117) : 100 mètres pour les logements, les activités à vocation d'hébergement et d'enseignement et 50 m pour toutes les autres constructions.
  2. Par rapport au bord extérieur de la chaussée circulée des bretelles d'échangeur de la future liaison : 30 mètres.
  3. Hors agglomération : 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 937.
  4. Hors agglomération: 25 mètres par rapport à l'axe des autres RD.
  5. Autres voies et emprises publiques : 10 mètres par rapport à l'alignement.
  6. Chemins ruraux et voies privées: 5 mètres de l'alignement.
  7. Cours d'eau : 15 m des berges des cours d'eau.

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

## 2. Exceptions

1. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul. Dans ce cas-ci, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles ne créent pas de risque supplémentaire pour la sécurité publique,
  - que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
2. Lorsque la construction jouxte une construction existante en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, ne respectant pas ces règles et n'aggravant pas de gêne, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site. Cette exception ne s'applique pas le long des routes départementales, sur les sections situées hors agglomération.
3. Lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...  
Rappel : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.
4. Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
5. Lorsque le projet borde deux voies ou plus ouverte ou non à la circulation automobile : dans ce cas, le recul s'impose sur l'une des voies ;  
Toutefois, si l'une des deux voies est départementale, sur une section située hors agglomération, la marge de recul par rapport à la route départementale devra être respectée.
6. Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière,
7. Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables).

## ARTICLE N<sup>h</sup> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions sont édifiées :
  1. soit sur la limite séparative,
  2. soit à 3 mètres minimum de celle-ci.

2. Des implantations différentes sont possibles :
  1. lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...
  2. lorsque le projet de construction concerne une annexe inférieure à 12 m<sup>2</sup> ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles et n'aggravant pas de gêne,
  3. lorsque le projet concerne un équipement de service public ou d'intérêt collectif.
  4. lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.
  
3. Les piscines seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. En sous secteur Nh1 : L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière
2. En sous secteur Nh2 : il n'est pas fixé de règle particulière.
3. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **1. Définition**

La hauteur des façades doit être considérée sur l'ensemble des plans de façade ouvrant sur la voie.

La hauteur d'une construction se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou encore au point le plus haut dans le cas d'une toiture monopente), en tout point et à partir :

1. Du niveau du sol de la voie publique ou privé à l'alignement à l'aplomb de la construction.
2. Si la construction n'est pas implantée à l'alignement, du niveau du sol naturel.

## 2. Hauteur absolue

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. 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.
2. La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout du toit.
3. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, la hauteur maximale des bâtiments à toiture monopente est limitée à 6 mètres au point le plus haut (hors éléments de superstructure).

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

### 1. Rénovation

1. Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
2. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Des 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.

### 2. Constructions

1. Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)
2. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes sont interdits.



3. Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.
4. Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement et à l'architecture locale par :
  1. la simplicité et les proportions de ses volumes,
  2. la qualité et la pérennité des matériaux,
  3. l'harmonie des couleurs,
  4. leur tenue générale.

### 3. Toitures

1. Les toitures devront respecter le caractère d'ensemble du quartier. Elles peuvent être de différents types (double-pente, mono-pente, terrasse, autre ...) sous réserve des conditions suivantes :
2. Les toitures mono-pente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions à usage d'habitation, les annexes et les extensions, sous réserve de respecter l'article 10.
3. Les toitures à pentes seront réalisées en tuiles demi ronde présentant une pente maximum de 47% (soit 25°). Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, les serres, les vérandas et les abris de piscine ne sont pas soumis à cette règle.
4. La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
  - a. Reconstruction après sinistre.
  - b. Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise.
  - c. Construction jouxtant d'une construction existante couverte en ardoise.
5. les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux.
6. Les extensions aux constructions existantes ou certains volumes de bâtiments principaux, pourront être recouverts en zinc, ou par d'autres types de matériaux, si l'ensemble architectural est cohérent.
7. Les panneaux solaires sont autorisés en toiture
8. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4. Clôtures

1. Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants. Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

2. Les clôtures seront d'un style simple et elles seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
3. La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1,80 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.
4. L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
5. En façade sur voie et en limite commune avec un espace public :
  1. les clôtures seront minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse, claustras en bois, ...) et elles n'excéderont pas 1,00 mètre de hauteur.
  2. Elles pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant alors excéder 1,80 mètre.
  3. Elles pourront être constituées d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour assurer la continuité avec les constructions mitoyennes.

6. En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre..
7. Les poteaux béton, les palplanches de béton sont autorisés seulement en soubassement de 30 centimètres maximum.
8. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.
9. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **5. Les annexes et éléments techniques**

1. Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction ou non visibles de la rue.
2. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.
3. Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

## 6. Traitement des abords

1. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## ARTICLE N<sup>h</sup> 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. 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.
2. 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 sauf dans le cas d'opération d'ensemble.
3. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou Nh, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
4. Il peut également dans ce cas, sous réserve de l'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.
5. La surface minimum d'une place de stationnement auto pour un véhicule particulier est de 22 m<sup>2</sup>
6. Le changement de destination d'un garage sera autorisé sous les conditions suivantes :
  1. Si le changement de destination a pour objectif de créer un nouveau logement, il faudra prévoir :
    1. deux places pour le nouveau logement ;
    2. deux places pour le logement auquel le garage était rattaché ;
  2. Si le changement de destination est une extension de la construction existante, il faudra :
    1. Au minimum deux places de stationnement pour le logement.
7. Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitations collectives, y compris changement d'affectation :</li>   <li>• Groupe d'habitations</li>   <li>• Maison individuelle hors lotissement</li>   <li>• Lotissement à usage d'habitation</li>   <li>• Foyer de personnes âgées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.</li>   <li>1 place par logement + 1 place commune pour 2 logements</li>   <li>2 places par logement</li>   <li>2 places par logements sur lot individuel, + 1 place commune pour 4 logements</li>   <li>1 place pour 5 logements</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement artisanal</li>   <li>• Entrepôt</li>   <li>• Commerces de : moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher au delà 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>• Bureau – services</li>   <li>• Hôtel - restaurant</li> </ul>	<p>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>pas de minimum imposé</p> <p>1 place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par commerce</p> <p>1 place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par entreprise</p> <p>1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre</p>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général</li> </ul>	<p>Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité,</li> </ul> <p>De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>

## ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Il conviendra d'élaborer les projets en compatibilité avec les éventuelles orientations d'aménagement.
2. Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
4. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
5. Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
6. Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs ou végétalisés, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10 % (dix pour cent), hors voirie, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Ces 10 % doivent être plantés d'arbres de haute tige. Ces valeurs minimales pourront être plus importantes pour s'adapter à la densité moyenne de chaque opération.
7. Tous travaux ayant pour objet de détruire une part significative d'une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-III-2° 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 N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE N° 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N° 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NS

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

Cette zone délimite les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Un sous secteur NSL est destiné à recevoir les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités sportives culturelles et de loisirs.

Le secteur NS comporte un sous secteur NSe où seul sont admis les stations et systèmes d'épuration collectif et semi collectif (ou individuels regroupés) ainsi que les réseaux et divers organes ou bâtis associés.

### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les affouillements et exhaussements de sol, les drainages, les dépôts de matériaux ou de matériels, ...

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

1. Toute construction, toute installation, tous travaux, ouvrages ou aménagements à l'exception de ceux autorisés à l'article NS2.
2. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
3. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis
4. Le stationnement de caravanes sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises sauf ceux où est située la résidence de l'utilisateur.
5. Tous stockages de produits polluants ou sensibles à l'eau, et de matériaux comprenant des produits dangereux solubles.

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

1. Uniquement en sous secteur NSe sont admis les stations et systèmes d'épuration collectif et semi collectif (ou individuels regroupés) ainsi que les réseaux et divers organes ou bâtis associés.
2. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
3. Les éoliennes sans limite de hauteur.

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

1. 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.
2. Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
3. Les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les reconstructions de bâtiments sinistrés, pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation de d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse que ces bâtiments aient été légalement édifiés.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre la protection de la zone.
6. En zone NSL, les équipements, installations et les aménagements de loisirs liés ou ayant un lien évident avec le tourisme, tels que cheminements piétons et cyclistes, aires de jeux, plans d'eau, digue, centre équestre, sports mécaniques, ...

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

### **1. Accès**

1. de nouvelles créations d'accès ne sont pas autorisées :
  1. sur la RD61 (lieu-dit La Salle),
  2. Sur la RD63 (entre les lieux-dits Rabatelière et Rublé) dans toutes les zones.



3. sur la RD 63 depuis la zone bâtie de sortie d'agglomération vers le sud ouest en direction de La Limouzinière
  4. sur la RD70 (aux lieux-dits le Grand Racinoux et le Petit Racinoux)
  5. et sur la RD937
- 
2. Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
  3. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
  4. 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général.
  5. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas enclaver ultérieurement les terrains limitrophes.
  6. 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 et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
  7. 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.

## **2. Voirie**

1. 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.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité pour tous les usages piétons, cyclo et auto.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## ARTICLE NS 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En sous secteur NSL

### 1. Alimentation en eau

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### 2. Réseaux divers, électricité et télécommunications

1. 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.
2. Il est fortement conseillé de réaliser les réseaux en souterrain.
3. Dans les opérations groupées et les lotissements :
  1. la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
  2. l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

### 3. Assainissement

#### 1. Eaux usées

1. 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 s'il existe.
2. En cas d'absence de réseaux, l'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisable.
3. Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
5. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

#### 2. Eaux pluviales

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
2. 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. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

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

#### 4. Déchets

1. Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.
2. Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Pour les autres secteurs et sous secteur NS, il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE NS 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Cet article s'applique tant aux voies qu'aux emprises publiques, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

#### 1. Règle générale

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  1. Par rapport à l'axe de l'emplacement réservé (projet d'aménagement de liaison nouvelle reliant l'autoroute Nantes –Niort (A83) à l'itinéraire Nantes –Côte Vendéenne (RD 117) : 100 mètres pour les logements, les activités à vocation d'hébergement et d'enseignement et 50 m pour toutes les autres constructions.
  2. Par rapport au bord extérieur de la chaussée circulée des bretelles d'échangeur de la future liaison : 30 mètres.
  3. Hors agglomération et hors zone urbanisée : 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 937
  4. Hors agglomération et hors zone urbanisée : 25 mètres par rapport à l'axe des autres RD.
  5. Autres voies et emprises publiques : 10 mètres par rapport à l'alignement.

6. Chemins ruraux et voies privées : 5 mètres de l'alignement des voies privées
7. Cours d'eau : 15 m des berges des cours d'eau.

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

2. Ces reculs ne s'appliquent pas en ce qui concerne :
  1. les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, notamment les exhaussements et les affouillements,
  2. les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
  3. les réseaux d'intérêt public,

## 2. Exceptions

1. Des implantations autres sont possibles, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie (excepté par rapport à l'emplacement réservé de la future liaison et des bretelles d'échangeur et la RD 937) ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,
2. Lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
3. Lorsqu'il s'agit de la construction d'infrastructures, d'ouvrages ou d'équipement de service public ou d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics,
4. Lorsque l'opération a pour finalité la mise aux normes sanitaires d'une exploitation agricole : si le bâtiment existant présente un recul moindre que celui réglementé à l'alinéa 6.1., d'une part ces bâtiments pourront être réaménagés dans l'enveloppe existante, d'autre part une extension avec un retrait équivalent à celui du bâti existant sera acceptée.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...
3. lorsque le projet concerne équipement de services publics ou d'intérêt collectif.

4. lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE NS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

##### **1. Généralités**

1. Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)
2. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
4. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## **2. Toitures**

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

## **3. Clôtures**

1. Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants. Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
2. La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

## **ARTICLE NS 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.

## **ARTICLE NS 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
4. Tous travaux ayant pour objet de détruire une partie significative d'une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-III-2° 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.
5. 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 :
  1. les défrichements,
  2. toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

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

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE NS 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE NS 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

ANNEXE n°1

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

Il convient de compter 22 m<sup>2</sup> 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**

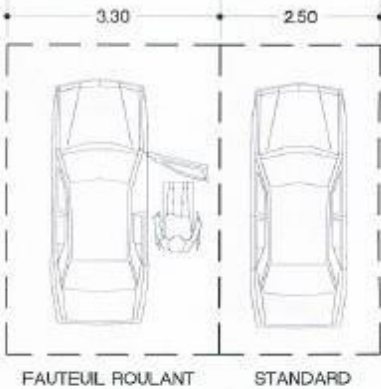
**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

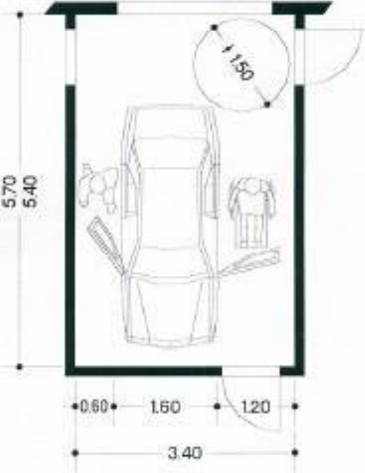
Les emplacements réservés sont signalisés.

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'automobiles 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.



## Définitions

### **ABRI DE JARDIN :**

édicule ou annexe de la construction principale, destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques.

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :**

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2m.

### **AIRES DE STATIONNEMENT :**

Parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrage soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. L'alignement désigne, dans le présent règlement, la limite séparant le domaine public du domaine privé.

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

### **AMENAGEMENT :**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **ARBRE DE HAUTE TIGE :**

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

### **ATTIQUE :**

Etage supérieur d'un édifice construit en retrait. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade. Les saillies traditionnelles et éléments architecturaux ne font pas partis de l'attique.

### **ACCES ET VOIE NOUVELLE :**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.  
La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

### **CERTIFICAT D'URBANISME :**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique les règles d'urbanismes applicables à un terrain donné, sa constructibilité et les droits et obligations y étant attachés. Il ne s'agit pas d'une autorisation de l'administration, le certificat d'urbanisme ne remplace donc pas le permis de construire.  
A noter : le certificat d'urbanisme est gratuit.

### **CLOTURE :**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (ou C.O.S. ) :**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.  
Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface hors œuvre nette de 200 m<sup>2</sup> (400 X 0,5 = 200)

### **DPU :**

C'est le Droit de Prémption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

### **EMPLACEMENT RESERVE :**

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure d'intérêt général.

### **COMBLES :**

Superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspondant à ce volume.

### **CONFORT SANITAIRE :**

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.).

### **CONSTRUCTION :**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles dont il est question à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions, accolés ou non au bâti principal mais bâti sur la même unité foncière, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, garages, locaux vélos, celliers, abri de jardin, remise à bois ...

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **CONSTRUCTIONS à usage de commerce :**

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

### **CONSTRUCTIONS à usage d'artisanat :**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

### **CONSTRUCTIONS à usage industriel :**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

### **CONSTRUCTIONS à usage de bureaux :**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

### **CONTIGU :**

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural non constitutif de SHOB tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

### **DISTANCES :**

La distance par rapport aux limites séparatives, latérales ou en fond de parcelles est la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, des balcons et oriels, au point le plus proche de la limite séparative.

### **EGOUT DU TOIT :**

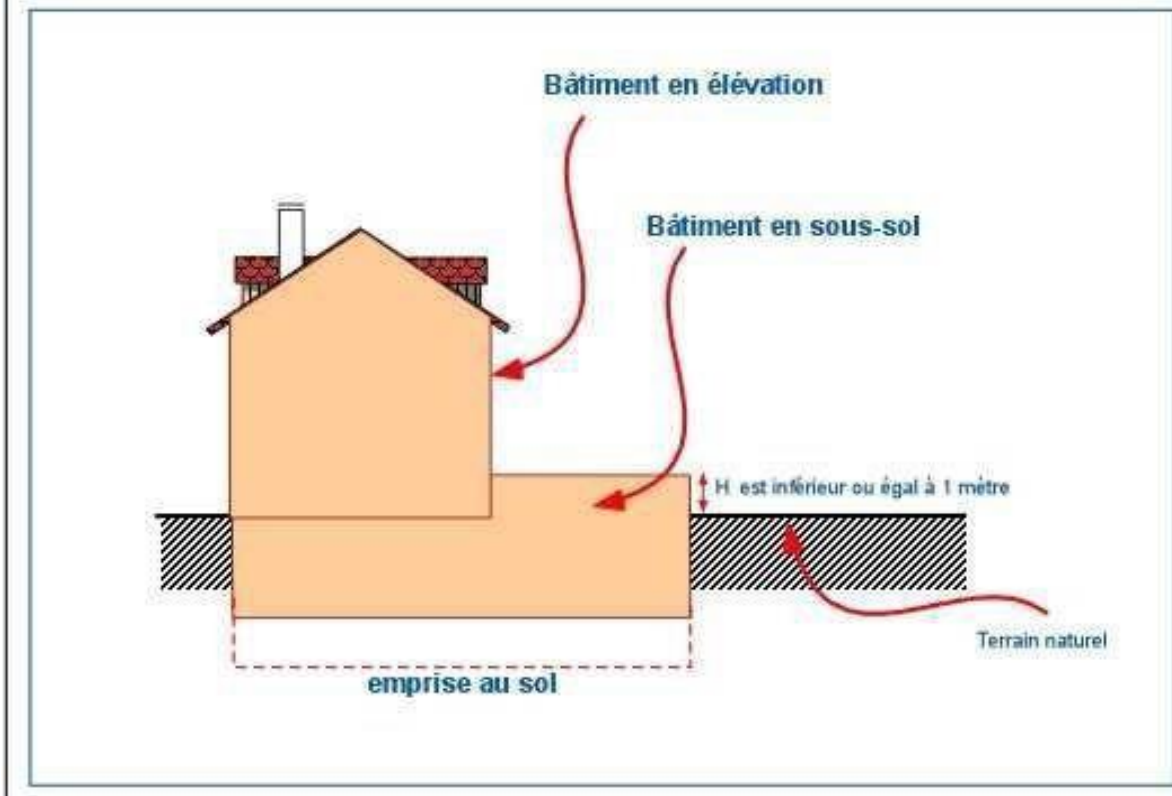
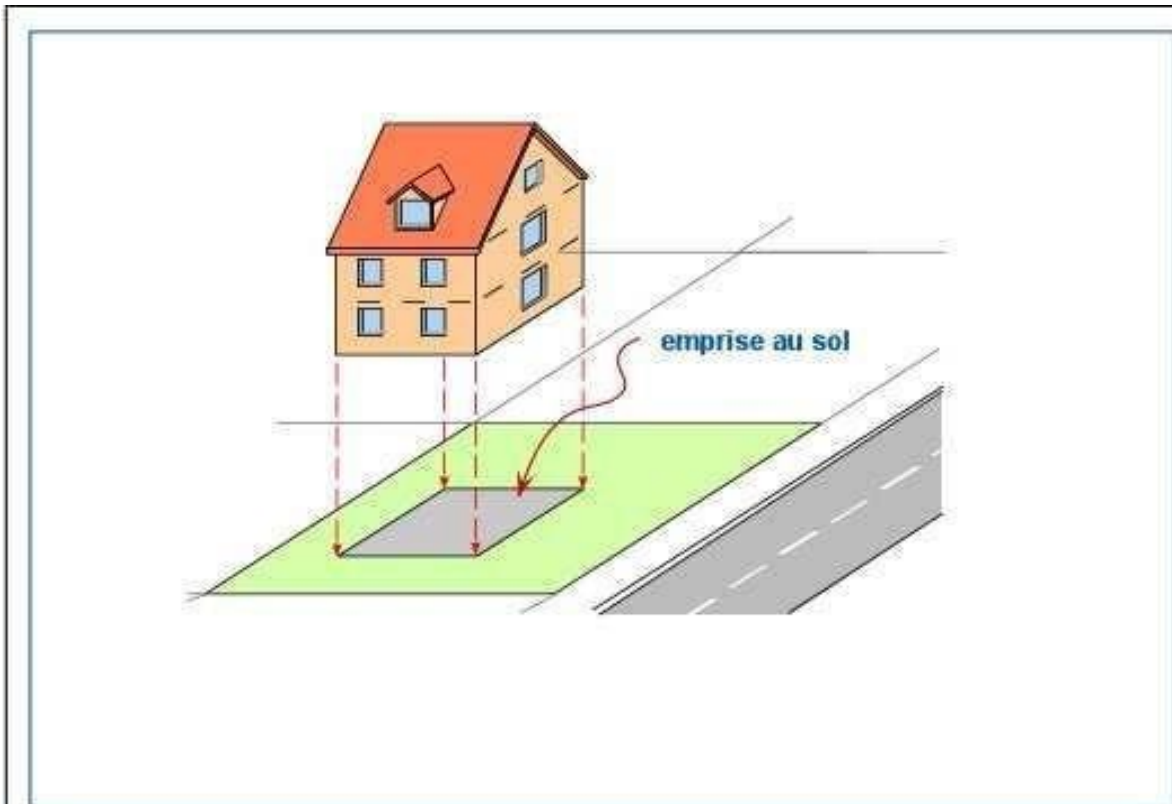
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX :**

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre brute.

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments.



Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, ....

## EMPRISES PUBLIQUES :

Tout espace à caractère structurant tel que place, placette, jardin public, mail...  
Ce sont les dispositions de l'article 6 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces emprises (à l'exception toutefois des sentiers piétons et espaces réservés aux deux roues pour qui les dispositions de l'article 7 s'appliquent – cf *définition de la notion de 'voie'*).

## EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général. Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc. ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...)
- les aires de jeux et de loisirs.
- Etc.

## REPONSE MINISTERIELLE/ DEFINITION DES C.I.N.A.S.P.I.C.

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (les « CINASPIC »).

Ces derniers peuvent ainsi bénéficier de règles spécifiques de hauteur, d'implantation, de surface, etc. Toutefois le code ne donne aucune définition de cette notion.

Certains PLU énumèrent donc, dans leur lexique généralement annexé au règlement, les constructions ou installations qui relèvent précisément de cette catégorie. C'est en effet aux collectivités qu'il appartient, au regard de leurs choix en matière d'urbanisme et d'aménagement, de lister ou non les constructions entrant dans cette catégorie. Les décisions prises par les communes à cet égard relèvent de l'opportunité, sous réserve que soient détaillés dans le document d'urbanisme les motifs des règles retenues et sauf erreur manifeste dans le choix de ces règles. Le contrôle de l'État sera donc nécessairement limité sur cette question dans la mesure où il s'attache plus aux questions de stricte légalité que d'opportunité. D'une manière générale il n'est pas judicieux d'enfermer les CINASPIC dans des catégories prédéterminées. Il s'agit, en effet, d'une notion à caractère évolutif dépendante des pratiques et des évolutions notamment technologiques. Une liste close n'aurait, par exemple, pas permis de considérer les éoliennes ou les antennes de radiotéléphonie comme faisant partie de cette catégorie, alors que c'est pourtant le cas. Finalement, les règles applicables aux CINASPIC ne sont pas nécessairement plus favorables mais peuvent être un moyen de contrôler de manière plus rigoureuse l'implantation de certains ouvrages ou installations.

## EQUIPEMENT D'INFRASTRUCTURE

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

## EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol des constructions, soit par affouillement de sol.

## FACADE :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

**FACADE sur voie ou sur rue :** Largeur effective du terrain en bordure de voie.

Longueur de la partie principale de la parcelle faisant face à la voie ouverte à la circulation générale, alors même qu'elle ne lui est pas contiguë (concept qui ne suppose aucune contiguïté entre la parcelle et la voie concernée).

## **FAITAGE :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.  
(Voir la hauteur)

## **FOND DE PARCELLE :**

Pour les terrains en forme de quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction.  
Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire, trapézoïdales et des parcelles d'angles, pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

## **FRONT SUR VOIE :**

Longueur de la partie principale de la parcelle faisant face à la voie ouverte à la circulation générale, et lui étant contiguë. (concept qui suppose la contiguïté de ce front à la voie).

## **HAMEAU (OU ECART)**

Un hameau (ou un écart) est un groupe d'habitations en milieu rural, généralement trop petit pour être considéré comme un village, et sans église. L'élément fondateur est très souvent une ferme.

## **GABARIT :**

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

## **HAUTEUR :**

### **1. Définition**

La hauteur des façades doit être considérée sur l'ensemble des plans de façade ouvrant sur la voie.

La hauteur d'une construction se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point et à partir :

1. Du niveau du sol de la voie publique ou privé à l'alignement à l'aplomb de la construction.
2. Si la construction n'est pas implantée à l'alignement, du niveau du sol naturel.



### **HAUTEUR au faîtage :**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

### **HAUTEUR à l'acrotère :**

Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesuré en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

### **INSTALLATIONS CLASSEES**

Sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- Les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- Les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans les articles 6 du règlement, l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers correspond à l'implantation de l'élévation en premier plan de la construction.

### **LARGEUR DE FRONT SUR VOIE (voir front sur voie)**

Largeur effective de la parcelle à l'alignement.

### **LIMITE SEPARATIVE**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

### **MARGES DE REcul**

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6 , 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, équipements techniques liés aux différents réseaux, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

## **PASSAGE SUR LE FOND D'AUTRU**

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

## **PATRIMOINE**

Le patrimoine bâti est constitué par des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

Le petit patrimoine est constitué d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, calvaires...), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage et d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et de l'identité des quartiers. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

Le patrimoine paysager est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire...) et de leurs parc, jardin, haies, soit d'éléments végétaux tels que des parcs, alignements de haies...

La liste des parcelles par adresse comprenant des éléments de l'ensemble du patrimoine est annexée au présent règlement. Chaque parcelle est repérée sur les planches graphiques du PLU par un symbole.

## **PROSPECT**

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

## **PYLONE**

Ouvrage élevé porteur de lignes électriques aériennes, d'antennes radioélectriques ou tout autre dispositif d'émission ou de réception à ossature et console à charpente métallique.

## **RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Droit à reconstruire

Reconstruction après sinistre dans le volume existant: il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit OU accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Depuis la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures, le droit à reconstruire après sinistre a été réformé :

La nouvelle rédaction de cet article prend en compte une origine de la destruction double, puisqu'il s'agit de reconstruire à la fois les immeubles sinistrés et démolis.

En outre, dorénavant ce droit est enfermé dans une période décennale afin d'éviter les demandes de reconstruction abusives, concernant notamment des bâtiments détruits depuis plusieurs années, et ce afin de ne pas perturber l'urbanisme communal.

L'alinéa premier article L. 111-3 du Code de l'urbanisme est ainsi rédigé : "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

## **REZ -DE-CHAUSSEE**

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous sol s'il existe.

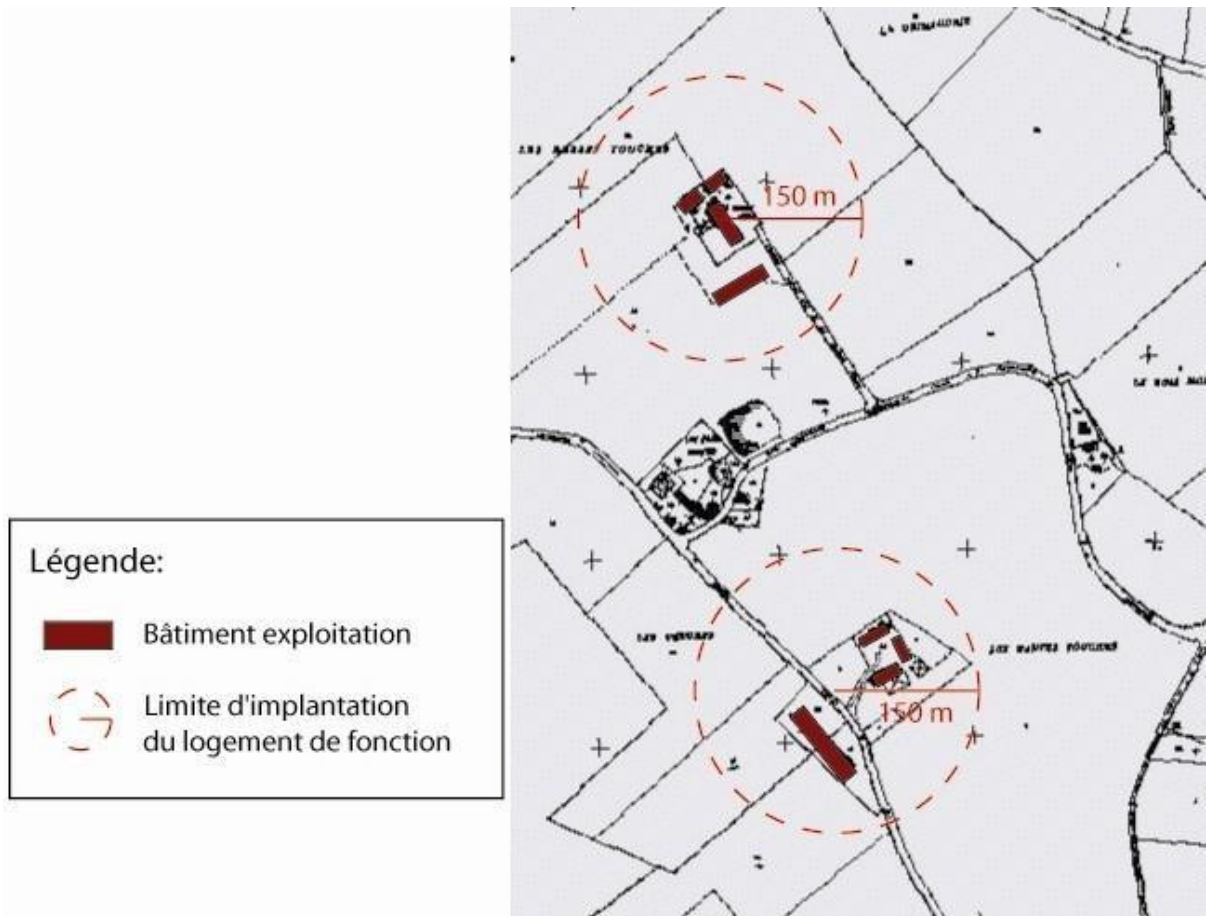
## **SAILLIES TRADITIONNELLES**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

## **SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE**

Le siège d'exploitation agricole regroupe les bâtiments d'exploitation et logements de fonction qui constituent le cœur de l'activité agricole.

Ainsi, pour positionner les futurs logements de fonction, il sera pris en compte le point central de l'exploitation (baricentre) afin de calculer le rayon de 150 mètres dans lequel le futur logement de fonction pourra être admis.



Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 du code rural et de la pêche maritime.

### **SOUS-SOL :**

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas : 1 mètre par rapport au terrain naturel.

### **TENEMENT :**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **TERRAIN BATI EXISTANT :**

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable.

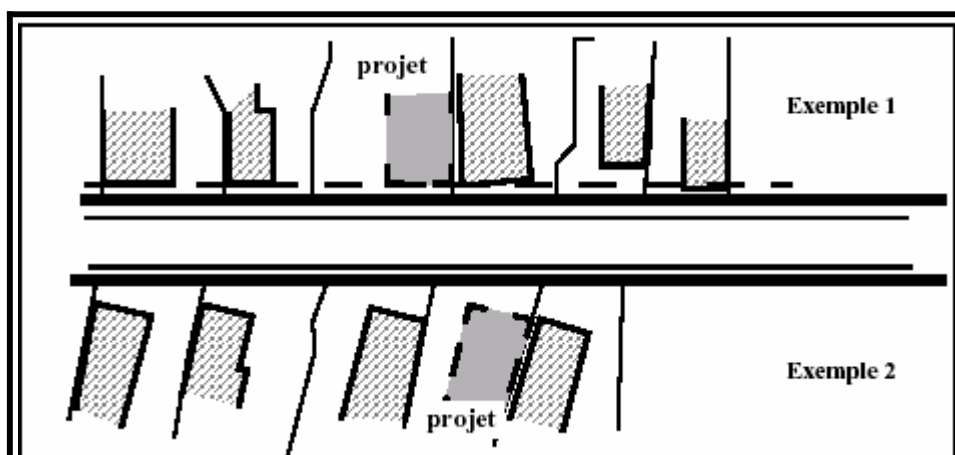
## TOIT TERRASSE :

On appelle toiture-terrasse le toit dont la pente est inférieure à 12% (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

## TRAME PARCELLAIRE :

Cette notion est différente d'un alignement strictement défini. Elle correspond à une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.



*Croquis sans valeur réglementaire*

## UNITES FONCIERES EXISTENTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## UNITE FONCIERE :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé.

**VOIE :**

Il s'agit d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (voies ferrées, voies automobiles, voies en impasse...).

Les sentiers piétons et les espaces réservés aux deux roues ne sont pas des voies. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces espaces.

**VOIRIE :**

La voirie désigne l'ensemble des voies de circulation (le réseau routier : routes chemins, rues, etc.) avec les dépendances

**ZONE NON-AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone inconstructible du fait de contraintes qui peuvent être structurelles, architecturales, de sécurité ou autres.