

# **COMMUNE DE PLESCOP**

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

## **4. REGLEMENT ECRIT**

Approuvé par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2013,  
Modifié le 9 février 2016 (modification simplifiée)  
Modifié le 28 juin 2016  
Modifié le 5 février 2019

# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</u></b> .....	3
<b><u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U URBAINES</u></b> .....	10
<i><u>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ua</u></i> .....	10
<i><u>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ub</u></i> .....	15
<i><u>CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Uc</u></i> .....	20
<i><u>CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ui</u></i> .....	24
<i><u>CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ut</u></i> .....	28
<b><u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU D’URBANISATION FUTURE</u></b> ..	32
<b><u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A AGRICOLES</u></b> .....	37
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N NATURELLES ET FORESTIERES</u></b> .....	44
<b><u>TITRE V – ANNEXES</u></b> .....	49
<i><u>ANNEXE N° 1 : REGLES DE CALCUL DU STATIONNEMENT</u></i> .....	49
<i><u>ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL</u></i> .....	53
<i><u>ANNEXE N° 3: PLANTES INVASIVES</u></i> .....	56
<i><u>ANNEXE N°4 : - LISTE DES COMMERCES ET SERVICES ASSIMILES INTERDITS INDUISANT DES MOUVEMENTS PENDULAIRES FORTS ET/OU DESEQUILIBRANT L’OFFRE COMMERCIALE</u></i> .....	57

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Plescop. Il fixe les règles générales d'urbanisme en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

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

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV). Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- 1) les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les annexes écrites et graphiques afférentes ;
- 2) la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 modifiée dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses mesures d'application ;
- 3) la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée dite "Loi sur l'eau" et ses mesures d'application ;
- 4) la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et leurs mesures d'application ;
- 5) la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et ses décrets d'application ;
- 6) les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ;
- 7) la réglementation sanitaire départementale en vigueur ;
- 8) les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté minis-

tériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

- 9) les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé
- 10) les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- 1) des zones du droit de préemption urbain. Le droit de préemption s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du plan local d'urbanisme ;
- 2) du périmètre de la Z.A.D. créée par arrêté préfectoral du 3 Août 2006 ;
- 3) du périmètre à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2007.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Ces zones incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

**a) Les zones urbaines dites « zones U » :** Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones urbaines U, qui permettent la réalisation de constructions immédiates comprennent les secteurs de type :

- **Ua** : secteur de centralité
  - Uaa : centre-bourg ;
  - Uab : secteurs denses ;
- **Ub** : secteur mixte à dominante habitat moins dense :
  - Uba : destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ;
  - Ubb : destinée à habitat et aux activités compatibles à l'habitat, dont les constructions doivent être intégrées à un environnement naturel dominant ;
  - Ube : équipements d'intérêt public ou collectifs, notamment les équipements sportifs et de loisir ;
- **Uc** : secteur destiné aux activités commerciales exclusivement ;

- **Ui** : secteur destiné à des activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires de toute nature et susceptible de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat ;

**Ui n** : est destiné à accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat et les milieux environnants et sous réserve de respecter l'annexe 4

- **Ut** : secteur destiné à des activités de bureaux, services, activités tertiaires et commerciales, ainsi qu'aux activités liées au tourisme, hôtellerie, sportives et de loisir, notamment des parcs résidentiels de loisir et d'habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les résidences de tourisme, ainsi que des établissements de soin, de convalescence, de repos, les établissements médicaux et paramédicaux.

#### **b) Les zones à urbaniser, dites « zones AU » :**

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les secteurs 1AU se décomposent en 5 sous-secteurs :

- **1AUa** : sous-secteur d'urbanisation future pour une opération publique d'aménagement, notamment sous forme de ZAC, à destination d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;

- **1AUB** : sous-secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles de densité moindre ;

- **1AUi** : secteurs destinés aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat ;

- **1AUe** : secteurs destinés aux équipements publics, ainsi qu'aux activités sportives, scolaires, et tertiaires ;

- **1AUt** : secteur destiné à des activités de bureaux, services, activités tertiaires et commerciales sous réserve de respecter l'annexe 5, ainsi qu'aux activités liées au tourisme, hôtellerie, sportives et de loisir, notamment des parcs résidentiels de loisir et d'habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les résidences de tourisme, ainsi que des établissements de soin, de convalescence, de repos, les établissements médicaux et paramédicaux.

**c) Les zones agricoles dites « zones A » :** Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agromonomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles se divisent en différents secteurs nommés comme suit :

- **Aa1** : parties du territoire affectées aux activités agricoles ;

- **Aa2** : parties du territoire affectées aux activités agricoles, dans lesquelles toute construction ou ins-

tallation nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages d'intérêt public et des constructions légères liées à une exploitation agricole diversifiée (maraîchage, AMAP, etc.) et à l'accueil du public.

- **Ab** : les marges de recul des cours d'eau, et les parties du territoire affectées aux activités agricoles à proximité de l'agglomération, dans lesquelles toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages d'intérêt public ;

- **Azh** : parties du territoire situées en zones humides, affectées aux activités agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées dans le secteur **Aa1**. Les secteurs **Aa2** et **Ab** n'autorisent pas la construction de bâtiments agricoles. Les secteurs **Azh** sont issus du recensement des zones humides dont la vocation est agricole.

#### **d) Les zones naturelles et forestières dites**

**« zones N » :** Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, faisant l'objet d'une protection en rapport avec la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

- **Na** : partie du territoire qu'il convient de protéger fortement en raison de la qualité de son paysage, de la présence d'éléments reconnus, soit écologiques, soit patrimoniaux ou historiques (sites mégalithiques) et des éléments naturels qui la composent.

- **Ne** : partie du territoire délimitant les espaces naturels simples, majoritairement en milieu urbain, dont la vocation principale est la préservation et la mise en valeur du paysage et le développement de spécificités paysagères renforçant leur identité. La réalisation d'aménagements paysagers, notamment de stationnement, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, de parcours sportifs, de terrasse d'agrément, de jardins familiaux, etc., y sont possibles sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site. De même, le passage de voie est possible dans la mesure où il est compatible avec la vocation de la zone.

- **Ngv** : partie du territoire dédié à l'installation des équipements liés à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage ;

- **Nr** : secteurs d'urbanisation ancienne méritant une protection particulière, et dont le caractère patrimonial peut justifier des changements de destination ou des extensions.

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestières ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

- **Ni** : espaces naturels affectés à des activités sportives, de loisirs ou de tourisme, compatibles avec la préservation ou la mise en valeur du milieu naturel ;

- **Nzh** : parties du territoire situées en zone humide et dont la vocation naturelle est à protéger

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- favoriser la performance énergétique des bâtiments par une implantation plus pertinente.
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

## ARTICLE 5 – DEFINITIONS

### VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET ESPACES COMMUNS (article 6 de chaque zone)

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

- ✓ Les voies à fonction de desserte automobile
- ✓ Les autres voies ouvertes à la circulation publique: voies piétonnes et chemins, pistes cyclables, chemins ruraux

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

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

- Emprises publiques ou emplacements réservés : elles sont destinées à permettre notamment des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, etc.
- Espaces communs : un espace commun est un espace partagé créé ou aménagé notamment pour des besoins relatifs aux voies de circulation, d'accès, de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts, etc.

**ALIGNEMENT** : il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

**ANNEXE** : les annexes (garages détachés du bâti existant, abris de jardin, etc.) se différencient des extensions en ce qu'elles ne se réalisent pas dans la continuité du bâti.

**ATTIQUE** : est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait des façades principales dans le gabarit défini ci-après dans le même article. L'attique peut être construit dans le prolongement du mur pignon dans le gabarit défini ci-après dans le même article.

**BALCON** : en toute hypothèse, un débord de balcon de 0,80m sera admis dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies. Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

**CONSTRUCTION** : les constructions visées par le règlement sont celles définies par le 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 surface de plancher au sens de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme. Les parcs de stationnement souterrains, à l'exception des ouvrages publics, constituent des constructions et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf si celui-ci prévoit des dispositions particulières. Toutefois, pour des motifs liés à la densité, à la mixité sociale ou au renouvellement urbain, des marges de reculs différentes pourront être admises pour les parcs de stationnement liés à l'habitat et au commerce ;

**CONSTRUCTION OU INSTALLATION D'INTERET COLLECTIF** : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels et de loisirs, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc ;

**EXTENSION** : construction dans le prolongement du bâti existant, accolé ou relié à celui-ci ;

**FAÇADE** : La notion de façade est liée à la position des parois qui isolent thermiquement la construction

(gros murs ou murs rideaux par exemple). La façade constitue le parement extérieur de la construction. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique.

**FAÇADE PRINCIPALE :** La façade principale est la façade la plus longue. Exceptionnellement, dans le but d'une meilleure insertion urbaine, la façade sur rue peut être considérée comme la façade principale, même si elle n'est pas la plus longue.

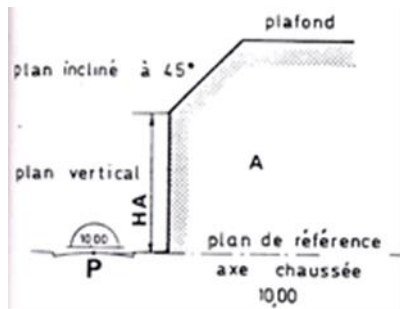
Lorsqu'une façade comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la surface qui présente la plus grande superficie

**HAUTEUR MAXIMALE** la hauteur maximale fixée à l'article 10 de chaque zone est définie par un gabarit calculé à partir du plan de référence

**GABARIT :** Le gabarit désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règles d'urbanisme applicables à la zone concernée. Il s'agit de l'enveloppe volumétrique maximale dans laquelle doivent s'inscrire les futures constructions

Le gabarit se compose des éléments suivants :

- Du plan vertical de la façade principale et de son côté opposé
- D'un plan incliné à 45°
- d'un point le plus haut



Peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise (cheminée, garde-corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, cage d'escalier, lucarne.....)

**PLAN VERTICAL :** le plan vertical est limité à la hauteur fixée à l'article 10 du règlement de la zone à partir du plan de référence. Le plan vertical définit un élément du gabarit

**PLAN DE REFERENCE :** le plan de référence est le plan horizontal dont l'altitude correspond à celle du niveau moyen du sol naturel sous l'emprise de la construction divisée par section de 20 mètres

**POINT LE PLUS HAUT :** élément de la construction édifié au-delà du plan vertical autorisé et qui s'inscrit dans le gabarit

**PISCINE :** bassin destiné à la baignade et à la nage. Les piscines constituent des constructions et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf si celui-ci prévoit des dispositions particulières ;

**SAILLIE et ELEMENTS ARCHITECTURAUX:** on appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction (balcon, débord de toiture, bow-window ou oriel, appui de fenêtre, seuils, corniches, garde-corps, marquises, etc.).

En toute hypothèse, un débord de balcon ou une emprise de bow-window de **0,80 m** sera admis dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies. Au-delà, les reculs seront décomptés à l'extérieur de la saillie. En aucun cas, ils ne pourront constituer une entrave à la circulation publique dans l'hypothèse d'une implantation dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

## ARTICLE 6 – DENSITE

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

### a) Emprise au sol

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

En cas de division successives, les CES de la parcelle originelle devra se répartir entre les différents entités foncières créées.

### b) Surface de plancher

La « surface de plancher » de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, selon le mode de calcul défini par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

### c) Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation, appelé aussi coefficient de ruissellement, désigne le rapport du volume d'eau obtenu après ruissellement sur l'unité foncière concernée, par le volume d'eau tombé sur cette même surface.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent au pourcentage défini dans chaque zone de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées par le Zonage d'Assainissement Pluvial.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

#### **d) Bâtiments sinistrés**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### **e) Notion de restauration**

Peut également être autorisée, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (C. Urb. L.111-3).

## **ARTICLE 7 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

## **ARTICLE 8 – OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière de caractéristiques de terrains, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport aux limites séparatives ou des voies, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, notamment : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage des eaux usées et ouvrage de régulation des eaux pluviales ainsi que les stationnements liés au fonctionnement de ces équipements ;
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats pylônes, antennes, etc.

Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

## **ARTICLE 9 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cédex, tél. 02-99-84-59-00)".

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

**Article L523-1 du Code du Patrimoine :** Sous réserve des cas prévus à l'article L. 523-4, les diagnostics d'archéologie préventive sont confiés à un établissement public national à caractère administratif qui les exécute conformément aux décisions délivrées et aux prescriptions imposées par l'Etat et sous la surveillance de ses représentants, en application des dispositions du présent livre.

L'établissement public réalise des fouilles d'archéologie préventive dans les conditions définies aux articles L. 523-8 à L. 523-10. L'établissement public assure l'exploitation scientifique des opérations d'archéologie préventive et la diffusion de leurs résultats. Il concourt à l'enseignement, à la diffusion culturelle et à la valorisation de l'archéologie.

Pour l'exécution de ses missions, l'établissement public peut s'associer, par voie de convention, à d'autres personnes morales dotées de services de recherche archéologique.

**Article L523-4 du Code du Patrimoine :** Les services archéologiques qui dépendent d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales établissent, sur décision de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement, dans les mêmes conditions que l'établissement public, les diagnostics d'archéologie préventive relatifs à :

a) Soit une opération d'aménagement ou de travaux réalisée sur le territoire de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales ;

b) Soit, pendant une durée minimale de trois ans, l'ensemble des opérations d'aménagement ou de travaux réalisées sur le territoire de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales.

Lorsque son organe délibérant en a ainsi décidé, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, doté d'un service archéologique, est compétent pour se livrer aux opérations mentionnées au présent article sur son territoire alors même que ce dernier serait inclus dans le ressort d'une autre collectivité territoriale également dotée d'un service archéologique.

En application des articles L. 2122-22, L. 3211-2 ou L. 4221-5 du code général des collectivités territoriales, les décisions relatives à l'exécution des diagnostics d'archéologie préventive peuvent être déléguées par l'organe délibérant de la collectivité ou de son groupement à l'organe exécutif.

**Article L523-8 du Code du Patrimoine :** La réalisation des opérations de fouilles d'archéologie préventive mentionnées à l'article L. 522-1 incombe à la personne projetant d'exécuter les travaux ayant donné lieu à la prescription. Celle-ci fait appel, pour leur mise en oeuvre, soit à l'établissement public mentionné à l'article L. 523-1, soit à un service archéologique territorial, soit, dès lors que sa compétence scientifique est garantie par un agrément délivré par l'Etat, à toute autre personne de droit public ou privé.

Lorsque la personne projetant d'exécuter les travaux est une personne privée, l'opérateur de fouilles ne peut être contrôlé, directement ou indirectement, ni par cette personne ni par l'un de ses actionnaires.

Pour un lotissement ou une zone d'aménagement concerté, la personne publique ou privée qui réalise ou fait réaliser le projet d'aménagement assure les opérations de fouilles pour l'ensemble du projet d'aménagement.

**Article L.522-4 du Code du patrimoine :** « Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

**Article L.522-5 du Code du patrimoine :** « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. »

**Article L.53 1-14 du Code du patrimoine :** « Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

**Article R523-1 du Code du Patrimoine :** « Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

**Article R523-4 du Code du Patrimoine :** « Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,  
2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares. »

**Article R.523-8 du Code du patrimoine** (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme) : « En dehors des cas prévus au 10 de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

**Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :** « 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 L122-1 du Code de l'Environnement :** « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

**Article L322-3-1, 2° du Code Pénal :** « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte. »



La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## ARTICLE 10 – ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du code forestier.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## ARTICLE 11 – INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (articles R421-18 et suivants)

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

1. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports - y compris les structures gonflables et les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée dès lors qu'ils sont ouverts au public.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 421-19 et s. ou de l'article R 421-23 et s. du code de l'urbanisme.

3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## ARTICLE 12 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Dans les zones où sont repérés des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## ARTICLE 13 – LOGEMENTS SOCIAUX

Sur toute la commune, les programmes immobiliers sont soumis à une obligation de réalisation de logements sociaux conformément à la délibération en vigueur.

## ARTICLE 14 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2007.

## ARTICLE 15 – RESPECT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PPRi) DES BASSINS VERSANTS VANNETAIS

Le PPRi des bassins versants vannetais a été approuvé par le préfet le 31 mai 2012. Il s'impose au PLU. Le PPRi dispose de son propre règlement écrit. Pour son application sur le territoire communal de Plescop, il conviendra de se référer à la planche réglementaire n°2, annexée au PLU, et pour les zones concernées (zones rouges ou bleues), de se reporter aux dispositions du règlement écrit du PPRi, également annexé au PLU. En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PPRi et celui du PLU, la règle la plus contraignante s'appliquera.

# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ua

**Le secteur Ua** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il **correspond à l'urbanisation dense de la ville de Plescop**. Il **comporte 2 sous-secteurs** :

**Le secteur Uaa** correspond à l'urbanisation dit du « centre-bourg ». La continuité bâtie le long des voies principales y est recherchée.

**Le secteur Uab** correspond à un type d'urbanisation dense à proximité du centre-bourg et des pôles commerciaux.

**Rappel : voir dispositions générales**

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

1. L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, de même que toute transformation d'activités existantes.
2. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UA 2.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, ainsi que les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

### ARTICLE Ua2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Constructions existantes : patrimoine bâti d'intérêt local. L'aménagement, la remise en état et l'extension d'un bâtiment existant présentant un intérêt architectural à condition de respecter le caractère architectural de la construction.

2. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
3. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R421-19 et s. et R 421-23 et s. du code de l'urbanisme, sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.

### ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

#### I. ACCES

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

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

#### II. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter un espace circulaire mixte (chaussée, piétons et cycles) d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité y contraignent.

#### III. ACCES DIRECT

1. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
2. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer par les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

Toutefois, en fonction de la nature et de la configuration du projet, la Commune pourra accepter un accès depuis les voies sus-mentionnées, à la charge du pétitionnaire, sous réserve d'aménagements garantissant la sécurité de la circulation, notamment des piétons et des cycles.

### ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I. ALIMENTATION EN EAU

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

## **II. ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées :**

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

Dans les secteurs qui doivent être desservis par l'assainissement collectif, un réseau en attente de raccordement doit être réalisé.

En l'absence de ce réseau public, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont obligatoires sur le terrain d'assiette du projet. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **b) Eaux pluviales**

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et de son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie), la suppression d'un des 2 fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

## **III. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELE-DISTRIBUTION**

Pour les nouveaux projets d'aménagement, des réseaux électricité, téléphone et télé-distribution, si elle existe, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE Ua 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile publique**

Pour les terrains dont plusieurs côtés jouxtent une voie ou emprise ouverte à la circulation automobile publique, les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'au seul côté d'accès principal du terrain.

#### **En secteur UAa**

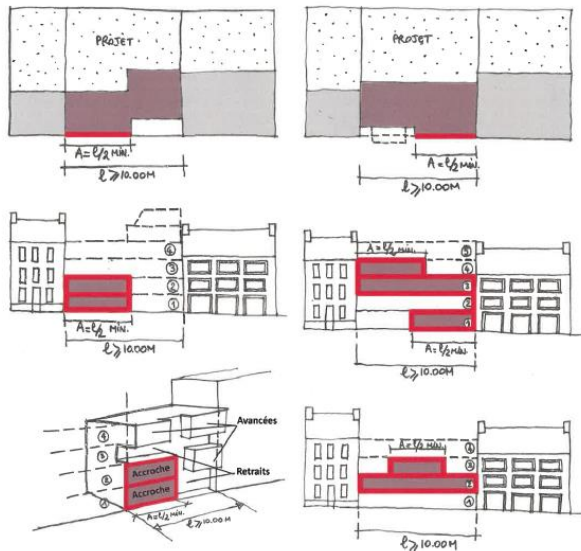
##### **a) construction principale**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, hors saillies traditionnelles et éléments architecturaux sauf lorsqu'elles comportent des volumes en sur-sol du domaine public.

Pour les linéaires supérieurs à 10m, un alignement de 50% minimum de cette longueur totale pourra être admis, et ce sur la moitié du nombre de niveaux qui seront édifiés (avec un minimum de 2 niveaux)

Des retraits ou avancées peuvent être admis pour des raisons de composition urbaine ou de parti pris architectural

Toutefois, la construction en retrait est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celle-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.



### b) extension

Les extensions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises ouvertes à la circulation publique ou prolonger la construction à partir de la façade opposée à la voie de desserte.

## En secteur UAb

### a) construction principale

Il n'est pas fixé d'obligations d'implantation des constructions en limite des voies.

Lorsque la construction est édifiée en limite d'emprise d'une voie, la distance comptée horizontalement du plan vertical de l'immeuble au point le plus proche de la limite d'emprise opposée (ou de la limite de retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H < \text{ou} = L$ ). Toutefois, ne sont pas limités par ce prospect, les lucarnes ainsi que les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur, pointe de pignon, etc.).

A l'angle de voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir le prospect admis par rapport à la voie la plus large.

### b) extension

Les extensions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises ouvertes à la circulation publique ou prolonger la construction à partir de la façade opposée à la voie de desserte.

## En tous secteurs

- a) **des implantations différentes** de celles définies ci-dessous pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation de décrochés de façade ou de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcade.
- Des raisons de sécurité ;
- En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- En raison d'une configuration de la parcelle imposant une construction techniquement ou financièrement irréalisable.

### b) annexes et piscines

Les annexes et piscines doivent être implantées à l'arrière de la façade opposée à la voie. Une implantation différente pourra être acceptée pour les piscines s'il est démontré que le projet bénéficie de meilleures conditions d'ensoleillement ou en raison de la configuration de la parcelle.

### c) opération d'ensemble

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations pour permettre la prise en compte de l'environnement immédiat, notamment l'espace public, la structure de voirie, la végétation existante ou la proximité d'un zonage différent dans le but de garantir la cohérence d'un plan d'ensemble.

### d) construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

## II. Autres voies et emprises publiques

### En tous secteurs

#### a) construction principale et extension

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) peuvent être implantées en limite d'emprise de voies et emprises publiques. Toutefois, sauf disposition contraire, les accès directs ne seront pas autorisés sur les espaces communs, seules des ouvertures pourront être consenties.

#### b) annexes et piscines

Les piscines doivent être implantées à au moins 1,50 m des limites de voies, emprises publiques et espaces communs.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Des raisons de sécurité ;
- En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- En raison d'une configuration de la parcelle imposant une construction techniquement ou financièrement irréalisable.

#### c) construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

### ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### a) construction principale et extension

Les constructions principales 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 au plan vertical, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment :

- Pour des raisons de cohérence architecturale, (respect d'une harmonie d'ensemble et de la trame bâtie existante)
- En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU
- Pour assurer la continuité bâtie le long des voies principales.

#### b) annexes

Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètres des limites séparatives des fonds de lot sous réserve de préserver les haies et talus

#### c) piscines

Les piscines doivent être implantées à au moins 1,50m des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et les talus existants.

#### d) construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

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

Sans objet

### ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

Sous réserve des autres règles du présent chapitre, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SOUS-SECTEUR	CES
Uaa	100 %
Uab	70 %

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif autre que des logements.

### ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) **constructions principales** : la hauteur maximale mesurée au plan vertical ou au point le plus haut est fixée comme suit :

SECTEUR	PLAN VERTICAL	POINT LE PLUS HAUT
Uaa et Uab	10 m	13 m

La construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par

- le plan vertical de la façade principale et de son côté opposé
- un plan incliné à 45°
- le point le plus haut

b) **Annexes** : la hauteur maximale est fixée comme suit :

Plan vertical de façade : 4m

Point le plus haut : 8m

c) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au faitage avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faitage de la construction existante.

d) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètres du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

e) **construction ou installation d'intérêt collectif** :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

### ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE

## LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

### a) Constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (C. urb., art R.111-21).

L'annexe 2 relative à l'aspect architectural des constructions ou extensions expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer.

### b) Clôtures :

#### **Généralités :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### **Clôtures en limite de voie de desserte et de cheminement doux :**

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- De 1,50 mètres lorsqu'elles sont constituées par un grillage doublé d'une haie vive

- De 1,50 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à clairevoie. Toutefois la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre
- De 1 mètre lorsqu'elles sont constituées d'un mur plein

Les merlons de terre destinés à être plantés ne dépasseront pas 0,80m. Si la clôture comporte des piliers, la hauteur de ces derniers est limitée à 1,80m.

Les clôtures implantées en haut d'un talus ne pourront être d'une hauteur supérieure à 1,50m. Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels
- ✓ La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- ✓ L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- ✓ Les plaques de béton préfabriquées (non texturées) ajourée ou non, d'une hauteur supérieure à 0,25m.
- ✓ La brande
- ✓ Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- ✓ Les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpanes)
- ✓ Les toiles ou film plastiques aérés ou non.

L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

#### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur maximum est de 1,80m.

#### **Clôtures en limite d'espaces verts, d'espace agricole ou naturel :**

Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2,00m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels
- ✓ La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- ✓ Les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpanes)

## ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

L'annexe n°1 du présent règlement le nombre de place minimum à prévoir. Il est ajouté que :

- a) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être en rapport avec l'utilisation envisagée
- b) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des chaussées publiques.
- c) Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de

100m des limites parcellaires situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L123-1-12 du code de l'urbanisme (participations pour non réalisation d'aires de stationnement).

## **ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**En tous secteurs :**

**a)** Les terrains notés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, ou comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**b)** Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

**c)** Tout abattage d'arbres ou arasement des talus protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

**En secteur UAb :**

Il est demandé au moins 10% d'espace perméable végétalisé.

## **ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées ci-dessus.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ub

**Le secteur Ub** est destiné à l'habitat et aux activités et équipements compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il comprend les sous-secteurs suivants :

**Uba** destinés à l'habitat et aux activités compatibles de plus forte densité et situés dans la périphérie des pôles de centralité.

**Ubb** destinés à l'habitat et aux activités compatibles, de moyenne densité, dont les constructions doivent être intégrées à un environnement naturel dominant.

**Ube** destinés aux équipements d'intérêt public ou collectif.

**Rappel : voir les dispositions générales**

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

1. L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, de même que toute transformation d'activités existantes.
2. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article Ub2.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
8. Les éoliennes.

### ARTICLE Ub 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### I. En tous secteurs Ub

1. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les

inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a) et b) du code de l'urbanisme, sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.

#### II. En secteur Ube

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'intérêt collectif, les locaux techniques et ateliers, et services sous réserve notamment d'être liées et nécessaires aux constructions et installations du secteur.

### ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

#### I. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

#### II. VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter un espace circulaire mixte (chaussée, piétons et cycles) d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité y contraignent.

#### III. ACCES DIRECT

1. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
2. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer par les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

Toutefois, en fonction de la nature et de la configuration du projet, la Commune pourra accepter un accès depuis les voies sus-mentionnées, à la charge du pétitionnaire, sous réserve d'aménagements garantissant la sécurité de la circulation, notamment des piétons et des cycles.

### ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I. ALIMENTATION EN EAU



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

## II. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées :

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

Dans les secteurs qui doivent être desservis par l'assainissement collectif, un réseau en attente de raccordement doit être réalisé.

En l'absence de ce réseau public, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont obligatoires. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### b) Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU.

Les fossés existants doivent être préservés et leur usage est proscrit. La suppression d'un fossé et de son usage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie), la suppression d'un des 2 fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

## III. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELE-DISTRIBUTION

Pour les nouveaux projets d'aménagement, les réseaux électricité, téléphone et télé-distribution, si elle existe, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE Ub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Pour les terrains dont plusieurs côtés jouxtent une voie ou emprise ouverte à la circulation automobile publique, les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'au seul côté d'accès principal du terrain.

### I. En tous secteurs :

#### a) annexes et piscines

Les annexes et piscines doivent être implantées à l'arrière de la façade opposée à la voie. Une implantation différente pourra être acceptée pour les piscines s'il est démontré que le projet bénéficie de meilleures conditions d'ensoleillement ou en raison de la configuration de la parcelle.

#### b) opération d'ensemble

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations pour permettre la prise en compte de l'environnement immédiat, notamment l'espace public, la structure de voirie, la végétation existante ou la proximité d'un zonage différent dans le but de garantir la cohérence d'un plan d'ensemble.

### II. En secteur Uba

a) Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

b) Lorsque le bâtiment est édifié en limite d'emprise d'une voie, la distance comptée horizontalement du plan vertical de l'immeuble au point le plus proche de la limite d'emprise opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ).

Toutefois, ne sont pas limités par ce prospect, les lucarnes ainsi que les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur, pointe de pignon, etc.).

A l'angle de voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir le prospect admis par rapport à la voie la plus large.

c) Lorsque le projet n'est pas en limite de voie, les constructions doivent être implantées à une distance de la voie au maximum égale à 6 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Les extensions de constructions principales situées à plus de 6 mètres de l'emprise des voies
- Des raisons de sécurité ;
- En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- En raison d'une configuration de la parcelle imposant une construction techniquement ou financièrement irréalisable.

Dans les lotissements, les dispositions précédentes (présentées en a, b et c) s'appliquent à chaque lot.

## II. En secteur Ubb

a) Les constructions doivent être implantées à une distance de la voie au minimum égale à 6 mètres.

Néanmoins, les constructions peuvent être implantées à une distance inférieure en cas d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Dans les lotissements, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

b) L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul par rapport aux voies pourront être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

c) L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garage, etc.) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

## III. En secteur Ube

Les constructions peuvent être implantées en limite comme en retrait.

## ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. En tous secteurs

a) Les constructions principales, les extensions peuvent être implantées en limite séparative donnant sur les voies. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à trois mètres.

Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètre des limites séparatives des fonds de lots sous réserve de préserver les haies et talus

## II. En secteur Ubb

Les constructions principales, extension et annexes issues d'un détachement de terrain à bâtir, ou implantées sur le terrain d'assiette d'une construction principale existante, doivent être implantées à une distance d'au moins égales à 3 m des limites séparatives originales.

## III. En secteur Ube :

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être implantées à une distance représentant au moins la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 3,00m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé au plan vertical, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

## ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un pourcentage de la superficie du terrain d'assiette concerné fixé ainsi :

	Terrains non desservis par le réseau public d'assainissement		Terrains desservis par le réseau public d'assainissement	
	Constructions à usage d'activité économique	Autres constructions	Constructions à usage d'activité économique	Autres constructions
Uba	50 %	30 %	50 %	50 %
Ubb	40 %	25 %	40%	40%
Ube	Sans objet			

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

## ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### En tous secteurs

a) La hauteur maximale des constructions principales, mesurée au plan vertical ou au point le plus haut est fixée comme suit :

SECTEUR	PLAN VERTICAL	POINT LE PLUS HAUT
---------	---------------	--------------------

Uba et Ubb	6 m	9 m
Ube	Sans objet	

La construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par

- le plan vertical de la façade principale et de son côté opposé
- un plan incliné à 45°
- le point le plus haut

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 mètres, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra pas être cumulée avec celles résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur au plan vertical ou au faitage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,5 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

**Annexe:** la hauteur maximale est fixée comme suit :  
Plan vertical de façade : 4 m  
Point le plus haut : 8 m

**b)** La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR

### a) constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (C. urb., art R 111-21).

L'annexe 2 relative à l'aspect architectural des constructions ou extensions expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer.

### b) Clôtures :

#### Généralités :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être ap-

portée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### **Clôtures en limite de voie de desserte et de cheminement doux :**

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- De 1,50 mètres lorsqu'elles sont constituées par un grillage doublé d'une haie vive
- De 1,50 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à clairevoie. Toutefois la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre
- De 1 mètre lorsqu'elles sont constituées d'un mur plein

Les merlons de terre destinés à être plantés ne dépasseront pas 0,80m. Si la clôture comporte des piliers, la hauteur de ces derniers est limitée à 1,80m.

Les clôtures implantées en haut d'un talus ne pourront être d'une hauteur supérieure à 1,50m. Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels
- ✓ La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- ✓ L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- ✓ Les plaques de béton préfabriquées ajourées ou non (non texturées) d'une hauteur supérieure à 0,25m.
- ✓ La brande
- ✓ Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- ✓ Les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpanes)
- ✓ Les toiles ou film plastiques aérés ou non.

L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

#### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur maximum est de 1,80m.

#### **Clôtures en limite d'espaces verts, d'espace agricole ou naturel :**

Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2,00m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels
- ✓ La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- ✓ Les grillage seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpanes)

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe le nombre de place minimum à prévoir. Il est ajouté que :

- a) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être en rapport avec l'utilisation envisagée
- b) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des chaussées publiques.
- c) Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain, distant de moins de 100 m du terrain d'assiette du projet, situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L123-1-12 du code de l'urbanisme (participations pour non réalisation d'aires de stationnement).

### **ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- c) Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs pris en compte dans un plan d'ensemble (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) représentant 10 % au moins de la surface concernée, hors voirie.

Exceptionnellement, en fonction de l'environnement ou de l'organisation du projet d'ensemble, la partition des espaces communs pourra être envisagée.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs (pouvant notamment inclure des espaces boisés classés) peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération, lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situées à une distance n'excédant pas 100 m.

d) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

e) Tout abattage d'arbres ou arasement des talus protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

f) La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

### **ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées ci-dessus.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR U<sub>c</sub>

Le secteur U<sub>c</sub> est destiné exclusivement à l'accueil d'activités commerciales en centre-bourg.

Rappel : voir les dispositions générales

### ARTICLE U<sub>c</sub> 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création de toute construction non liée aux activités commerciales, notamment surfaces de bureaux ou logements L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
2. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
3. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 3 – ACCES ET VOIRIE

#### I. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

#### II. VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter un espace circulaire mixte (chaussée, piétons et cycles) d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité y contraignent.

#### III. ACCES DIRECT

1. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
2. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer par les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

Toutefois, en fonction de la nature et de la configuration du projet, la Commune pourra accepter un accès depuis les voies sus-mentionnées, à la charge du pétitionnaire, sous réserve d'aménagements garantissant la sécurité de la circulation, notamment des piétons et des cycles.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 4 – DESERTE PAR LES RESEAUX

#### I. ALIMENTATION EN EAU

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

#### II. ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées :

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

Dans les secteurs qui doivent être desservis par l'assainissement collectif, un réseau en attente de raccordement doit être réalisé.

En l'absence de ce réseau public, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont obligatoires. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système

d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **b) Eaux pluviales**

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU.

Les fossés existants doivent être préservés et leur usage est proscrit. La suppression d'un fossé et de son usage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie), la suppression d'un des 2 fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

### **III. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELE-DISTRIBUTION**

Pour les nouveaux projets d'aménagement, les réseaux électricité, téléphone et télé-distribution, si elle existe, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE Uc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **a) constructions principales et extension**

Il n'est pas fixé d'obligations d'implantation des constructions en limite des voies.

Lorsque la construction est édifée en limite d'emprise d'une voie, la distance comptée horizontalement du plan vertical de l'immeuble au point le plus proche de la limite d'emprise opposée (ou de la limite de retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à la diffé-

rence d'altitude entre ces deux points ( $H < \text{ou} = L$ ). Toutefois, ne sont pas limités par ce prospect, les lucarnes ainsi que les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur, pointe de pignon, etc.).

A l'angle de voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir le prospect admis par rapport à la voie la plus large.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

### **b) équipements exceptionnels**

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garage, etc.) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales, les extensions 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 au plan vertical, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

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

Sans objet

## **ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL**

a) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un pourcentage de la superficie du terrain d'assiette concerné fixé ainsi :

SOUS-SECTEUR	CES
Uc	100 %

b) L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

a) La hauteur maximale des constructions, mesurée au plan vertical ou au point le plus haut est fixée comme suit :

SECTEUR	PLAN VERTICAL	POINT LE PLUS HAUT
Uc	10 m	13 m

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

## ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR

### a) constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (C. urb., art R 111-21).

L'annexe 2 relative à l'aspect architectural des constructions ou extensions expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer.

### b) Clôtures :

#### Généralités :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes. Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels
- ✓ La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- ✓ L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- ✓ Les plaques de béton préfabriquées ajourées ou non (non texturées) d'une hauteur supérieure à 0,25m.
- ✓ La brande
- ✓ Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- ✓ Les grillage seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpanes)
- ✓ Les toiles ou film plastiques aérés ou non.

L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

## ARTICLE Uc 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

L'annexe n°1 du présent règlement le nombre de place minimum à prévoir.. Il est ajouté que

a) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être en rapport avec l'utilisation envisagée

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

c) Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m des limites parcellaires situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 du code de l'urbanisme (participations pour non réalisation d'aires de stationnement).

## ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.
2. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 6 places de stationnement réalisées (cf. annexe de stationnement).
3. Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées ci-dessus.



## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ui

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées ci-dessus .

**Le secteur Ui** est destiné à accueillir des activités, industrielles, commerciales et artisanales sous réserve de respecter l'annexe 4 y compris des installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

**Le secteur Ui n** est destiné à accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat et les milieux environnants et sous réserve de respecter l'annexe 4

**Rappel : voir les dispositions générales**

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

**Sont interdits en tous secteurs:**

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. L'implantation de commerces et services assimilés indiqués dans le tableau de l'annexe 5, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2,
4. La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs isolées ou groupées et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
7. Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.
8. Les éoliennes.

**Sont interdits en secteur Ui n**

Les constructions destinées à accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales incompatibles avec l'habitat et les milieux environnants, notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent générer

### ARTICLE Ui 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### En tous secteurs

1. Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent ;
  - qu'elles soient incorporées au bâtiment principal de l'activité,
  - et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.
  - et pour celles exposées au bruit, qu'elles soient conformes aux normes en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur.
2. Sont admises :
  - la réutilisation de locaux à usage de commerces et de services interdits existants, en activité ou fermés depuis moins de trois ans, à la condition que cette réutilisation soit pour la même activité ou pour une activité n'étant pas répertoriée dans la liste des commerces et services interdits.
  - les extensions de commerces et service interdits existants ou fermés depuis moins de trois ans dans la limite de 15% maximum de la surface de vente sans pouvoir dépasser 200 m<sup>2</sup>d'extension

### ARTICLE Ui 3 – ACCES ET VOIRIE

#### I. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

#### II. VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter un espace circulaire mixte (chaussée, piétons et cycles) d'au moins 3,50 m de largeur et d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale . Toutefois, cette largeur peut être

réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité y contraignent.

### III. ACCES DIRECT

1. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
2. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer par les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

En outre, le long des itinéraires importants, énumérés ci-dessous, aucun nouvel accès, autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (station-service, garages, etc.) ne sera admis, sauf seulement par un carrefour aménagé, aux frais du pétitionnaire, garantissant la sécurité de la circulation, notamment des piétons et des cycles, avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire : RD 779.

## ARTICLE Ui 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. ALIMENTATION EN EAU

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

### II. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées :

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

Dans les secteurs qui doivent être desservis par l'assainissement collectif, un réseau en attente de raccordement doit être réalisé.

En l'absence de ce réseau public, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont obligatoires. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### b) Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et de son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie), la suppression d'un des 2 fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

### III. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELE-DISTRIBUTION

Pour les nouveaux projets d'aménagement, les réseaux électricité, téléphone et de télé-distribution, si elle existe, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE Ui 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Le long des voies du domaine public les plus fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au document graphique du présent dossier.

2) Le long des autres voies, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Les autres constructions (à l'exception des ouvrages techniques tels que les transformateurs électriques, les postes de relevage d'eaux usées, et des installations) doivent être implantées à au moins 6 m de la limite de l'emprise des voies.

3) L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

## ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ua, Ub, et AU comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m, pour les installations classées soumises à autorisation.

Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Par ailleurs, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

b) 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 au plan vertical sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

## ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL

Sous réserve des autres règles du présent chapitre, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SOUS-SECTEUR	CES
Ui	70 %

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR

1) Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur archi-

teature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (C. urb., art R 111-21).

### Les façades :

Elles peuvent être en enduit, en bois ou en métal. Les couleurs de façades sont limitées à 3 maximum, couleur de menuiseries comprise. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

### Les clôtures :

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures devront être réalisées comme suit :

Sont interdits les grillages sans accompagnement végétal, la brande, les plaques béton supérieures à 0.50 m, les panneaux PVC et de bois plein, le parpaing apparent. Pour les clôtures végétales, elles seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies taillées composées de feuillus d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2m. Les grillages devront être accompagnés de plantations, haies arbustives ou plantes grimpanes.

### Les clôtures sur voie :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de :

- grillage d'une hauteur de 2m maximum, accompagné de végétation : haie arbustive, massif arbustif, plantes grimpanes.
- Mur de pierre ou enduit, d'une hauteur de 1,20m maximum
- Une bande engazonnée ou de couvre-sol, d'une largeur de 2,50m minimum
- Un merlon d'une hauteur de 0,80m maximum, planté d'arbres et/ou d'arbustes.

### Les clôtures des aires de stockage :

Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide systématiquement doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les aires de stockage seront masquées par un écran végétal.

## ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENT

L'annexe n°1 du présent règlement fixe le nombre de place minimum à prévoir. Il est ajouté que

- a) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être en rapport avec l'utilisation envisagée
- b) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des chaussées publiques.
- c) Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les

réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m des limites parcellaires situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme (participations pour non réalisation d'aires de stationnement).

## **ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains notés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, ou comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout abattage d'arbres ou arasement des talus protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 6 places de stationnement réalisées (cf. annexe de stationnement).

Les surfaces non-construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup>.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

## **ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ;

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ut

Le secteur Ut est destiné à accueillir des activités commerciales sous réserve de respecter l'annexe 5 et des activités tertiaires compatibles avec l'habitat (commerces, services, hostellerie, etc).

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

1. L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
2. L'implantation de commerces et services assimilés indiqués dans le tableau de l'annexe 4, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2,
3. Les constructions d'habitations non directement liées à la nature des activités du secteur.
4. L'ouverture et l'extension des carrières et mines.
5. Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.
6. Les éoliennes.

**Rappel : voir les dispositions générales**

### ARTICLE Ut 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'opérateurs de réseaux et de services concessionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
2. L'extension ou la transformation des constructions existantes, y compris celles abritant des activités à nuisances, sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
3. Sont admises :
  - la réutilisation de locaux à usage de commerces et services interdits existants, en activité ou fermés depuis moins de trois ans, à la condition que cette réutilisation soit pour la même activité ou pour une activité n'étant pas répertoriée dans les liste des commerces et services interdits.

- les extensions de commerces et service interdits existants ou fermés depuis moins de trois ans dans la limite de 15% maximum de la surface de vente sans pouvoir dépasser 200 m<sup>2</sup> d'extension.
4. L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions préexistantes, ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale (telles que abris de jardin, garages, etc.), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### ARTICLE Ut 3 – ACCES ET VOIRIE

#### I. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

#### II. VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter un espace circulaire mixte (chaussée, piétons et cycles) d'au moins 3,50 m de largeur et d'au moins 5,50 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité y contraignent.

#### III. ACCES DIRECT

1. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
2. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer par les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

En outre, le long des itinéraires importants, énumérés ci-dessous, aucun nouvel accès, autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (station-service, garages, etc.) ne sera admis, sauf seulement par un carrefour aménagé, à la charge du pétitionnaire, garantissant la sécurité de la circulation, notamment des cycles, avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire : RD 779, RD 19.

En ce qui concerne l'usage piéton, des connexions pourront être réalisées avec ces itinéraires importants

si elles ne nécessitent qu'un simple aménagement de sécurité.

## ARTICLE Ut4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. ALIMENTATION EN EAU

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

### II. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées :

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

Dans les secteurs qui doivent être desservis par l'assainissement collectif, un réseau en attente de raccordement doit être réalisé.

En l'absence de ce réseau public, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont obligatoires. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épannage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### b) Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et de son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre

d'une voirie), la suppression d'un des 2 fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

### III. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELE-DISTRIBUTION

Pour les nouveaux projets d'aménagement, les réseaux électricité, téléphone et de télé-distribution, si elle existe, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE Ut 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE Ut 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale matérialisée au plan de zonage.

Le long des autres voies, les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1,00m.

Toutefois, l'implantation pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité
- En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux

**Rappel :** L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation les concernant.

## ARTICLE Ut 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1,00m.

## ARTICLE Ut 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum n'est imposé.

## ARTICLE Ut 9 – EMPRISE AU SOL

Sous réserve des autres règles du présent chapitre, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SOUS-SECTEUR	CES
Ut	60 %

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif, autre que du logement.

## ARTICLE Ut 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au plan vertical et au point le plus haut est fixée comme suit :

	PLAN VERTICAL	POINT LE PLUS HAUT
Ut	11	13

La construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par

- le plan vertical de la façade principale et de son côté opposé
- un plan incliné à 45°
- le point le plus haut

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 faitage avec celles des constructions voisines.

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

## ARTICLE Ut 11 – ASPECT EXTERIEUR

### a) Constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (C. urb., art R 111-21).

L'annexe 2 relative à l'aspect architectural des constructions ou extensions expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer.

### b) Clôtures :

#### Généralités :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la

qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels
- ✓ La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- ✓ Les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpances)

L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

## ARTICLE Ut 12 – STATIONNEMENT

L'annexe n°1 du présent règlement le nombre de place minimum à prévoir.. Il est ajouté que

a) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être en rapport avec l'utilisation envisagée

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

c) Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m des limites parcellaires situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme

(participations pour non réalisation d'aires de stationnement).

## **ARTICLE Ut 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

1) Les terrains notés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, ou comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

2) Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Tout abattage d'arbres ou arasement des talus protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 6 places de stationnement réalisées (cf. annexe de stationnement).

Les surfaces non-construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup>

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

## **ARTICLE Ut 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet



# TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU D'URBANISATION FUTURE

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle correspond à des ensembles de terrains ne disposant pas des équipements généraux suffisants pour l'ensemble des constructions prévues dans la zone, ou présentant un parcellaire inadapté et dont l'aménagement cohérent nécessite le respect d'un schéma d'aménagement.

Elle comprend les secteurs :

**1 AUa** : secteur d'urbanisation future pour une opération d'aménagement à destination d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

**1 AUb** : secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles de densité moindre.

**1 AUe** : secteur destiné aux équipements de loisirs et d'intérêt collectifs.

**1 AUi** : secteur destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

**1 AUt** : secteur destiné aux activités commerciales sous réserve de respecter l'annexe 5 et aux tertiaires compatibles avec l'habitat (commerces, services, hôtellerie, etc).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chaque secteur.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

Sont interdits :

### I. En sous-secteur 1AUa, 1AUb et 1AUe

1. L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter, de même que toute transformation de l'activité existante.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les objectifs évoqués zone par zone dans le plan d'aménagement et de développement durable et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, ainsi que les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. La construction d'annexes (abris de jardin, garages, etc.) avant la construction principale.
8. Les éoliennes.

### II. En sous-secteur 1AUi

1. Les locaux et les constructions d'habitations non directement liées au fonctionnement des activités du secteur.
2. L'implantation de commerces et services assimilés indiqués dans le tableau de l'annexe 5, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2,
3. Les lotissements à usage d'habitations.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, et pour le stationnement de caravanes.
5. Les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'extension des carrières et mines.
7. Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.
8. Les éoliennes.

### III. En sous-secteur 1AUt

1. L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
2. L'implantation de commerces et services assimilés indiqués dans le tableau de l'annexe 5, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2,
3. Les constructions d'habitations non directement liées au fonctionnement des activités du secteur.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, et pour le stationnement de caravanes.
5. L'ouverture et l'extension des carrières et mines.
6. Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.
7. Les éoliennes.

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

### I. En tous secteurs AU :

1. La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'opérateurs de réseaux et de services concessionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
2. L'extension ou la transformation des constructions existantes, y compris celles abritant des activités à nuisances, sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
3. L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs AU, ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale (telles que abris de jardin, garages, etc.), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### II. En secteurs AUi et Aut:

Sont admises :

- la réutilisation de locaux à usage de commerces et services interdits existants, en activité ou fermés depuis moins de trois ans, à la condition que cette réutilisation soit pour la même activité ou pour une activité n'étant pas répertoriée dans la liste des commerces et services interdits.
- les extensions de commerces et service interdits existants ou fermés depuis moins de trois ans dans la limite de 15% maximum de la surface de vente sans pouvoir dépasser 200 m<sup>2</sup> d'extension.

## ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

### I. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

### II. VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter un espace circulaire mixte (chaussée, piétons et cycles) d'au moins 3,50 m de largeur et d'au moins 5,50 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### III. ACCES DIRECT

1. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs, en fonction d'un schéma d'organisation, doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes peut être interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
2. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer par les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

En outre, le long des itinéraires importants, énumérés ci-dessous, aucun nouvel accès, autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (station-service, garages, etc.) ne sera admis, sauf seulement par un carrefour aménagé, réalisé à la charge du pétitionnaire, garantissant la sécurité de la circulation, notamment des piétons et des cycles, avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire ou ayant fait l'objet d'un schéma d'organisation validé par l'autorité compétente: RD 779, RD 19, RD 135.

## ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. ALIMENTATION EN EAU

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

### II. ASSAINISSEMENT

#### a) 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) Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à

l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

3) En l'absence de ce réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation sanitaire en vigueur sont obligatoires.

#### b) Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et de son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie), la suppression d'un des 2 fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

#### Secteur 1 AUt :

Les plans d'eau ou les bassins tampons à sec sont autorisés.

#### Secteur 1AUb :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle ou dans le cadre du projet d'aménagement global d'une assiette foncière.

### III. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELE-DISTRIBUTION

Pour les projets nouveaux, les réseaux électricité, téléphone et télé-distribution, si elle existe, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1) Le long des voies du domaine public très fréquentées, ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale matérialisée au plan de zonage.

2) Le long des autres voies, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions sont implantées aux distances suivantes :

1AUa	à la limite de l'emprise des voies ou en retrait
1AUb	6 m minimum
1AUe	6 m minimum
1AUi	6 m minimum
1AUt	à la limite de l'emprise des voies ou en retrait

Toutefois, une implantation différente de celle proposée pourra être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité ;
- En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- en raison d'une configuration de parcelle imposant une construction techniquement ou financièrement irréalisable.

**Rappel :** L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation les concernant.

## ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Dans le cas de constructions ne générant pas de nuisances particulières, en dehors des cas où l'implantation est figurée au plan d'aménagement, les constructions devront être implantées comme suit par rapport aux limites séparatives latérales :

1AUa	<p><b>a/ Les constructions principales</b>-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 au plan vertical, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <p><b>b/ annexes</b></p> <p>Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètre des limites séparatives sous réserve de préser-</p>
------	--

	<p>ver les haies et talus</p> <p><b>c/ piscines</b> Les piscines doivent être implantées à au moins 1,50m des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et les talus existants.</p>
<b>1AUb</b>	<p><b>a/ Les constructions principales</b> peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Elles ne peuvent pas jouxter les limites séparatives de fond de jardin.</p> <p>A défaut, elles sont implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au plan vertical, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p><b>b/ annexes</b></p> <p>Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètre des limites séparatives sous réserve de préserver les haies et talus</p> <p><b>c/ piscines</b> Les piscines doivent être implantées à au moins 1,50m des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et les talus existants.</p>
<b>1AUe</b>	<p>Les constructions qui ne sont pas implantées en limite doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié</p> <p>de leur hauteur mesurée au plan vertical, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p>
<b>1AUi</b>	<p>Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des secteurs Ua et Ub comptée à l'intérieur de la zone AU et fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>20 m</b> pour les installations classées soumises à déclaration,</li> <li>- <b>50 m</b>, pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.</li> </ul> <p>Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.</p> <p>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 au plan vertical sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.</p>
<b>1AUt</b>	à l'alignement ou en retrait

Toutefois, l'implantation des constructions peut être imposée, notamment :

- Pour des raisons de cohérence architecturale, (respect d'une harmonie d'ensemble et de la trame bâtie existante)
- En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU

- Pour assurer la continuité bâtie le long des voies principales.

b) Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

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

Les règles suivantes doivent être respectées :

<b>1AUa</b>	Sans objet
<b>1AUb</b>	Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé au plan vertical. Toutefois, cette distance pourra être réduite ou augmentée pour des raisons tenant notamment à l'intégration paysagère ou architecturale, ou à la configuration des lieux.
<b>1AUe</b>	Sans objet
<b>1AUi</b>	
<b>1AUt</b>	

## ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

	CES
<b>1AUa</b>	60%
<b>1AUb</b>	40%
<b>1AUe</b>	Sans objet
<b>1AUi</b>	60%
<b>1AUt</b>	60%

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) La hauteur maximale au plan vertical et au point le plus haut est fixée comme suit :

	PLAN VERTICAL	POINT LE PLUS HAUT
<b>1AUa</b>	11m	13 m
<b>1AUb</b>	6 m	9 m
<b>1AUe</b>	Sans objet	Sans objet
<b>1AUi</b>	Sans objet	Sans objet
<b>1AUt</b>	Sans objet	Sans objet

La construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par

- le plan vertical de la façade principale et de son côté opposé

- un plan incliné à 45°
- le point le plus haut

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 faitage avec celles des constructions voisines.

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 mètres, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra pas être cumulée avec celles résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètres du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

#### b) En secteurs 1 AUa et 1 AUB :

**Annexe:** la hauteur maximale est fixée comme suit :

Plan vertical de façade : 4m  
Point le plus haut : 8m

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

## ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

#### a) Constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (C. urb., art R 111-21).

L'annexe 2 relative à l'aspect architectural des constructions ou extensions expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer.

#### b) Clôtures :

##### Généralités :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- ✓ En évitant la multiplicité des matériaux
- ✓ En cherchant la simplicité des formes et des structures
- ✓ En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels
- ✓ La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- ✓ L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- ✓ Les plaques de béton préfabriquées (non texturées) d'une hauteur supérieure à 0,25m.
- ✓ La brande
- ✓ Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- ✓ Les grillage seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpantes)
- ✓ Les toiles ou films plastiques aérés ou non

L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

## ARTICLE AU 12 – 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 chaussées publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement le nombre de place minimum à prévoir. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être en rapport avec l'utilisation envisagée

## ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations prévues en matière d'espace végétal dans le schéma d'aménagement. La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

3. Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.
4. Les dépôts, campings et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantation d'essences locales formant écran.

Tout abattage d'arbres ou arasement des talus protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## **ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées ci-dessus.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A AGRICOLES

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

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.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa1** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles incompatibles avec les zones urbaines.
- **Aa2** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion de l'ouverture de carrières. Les possibilités de constructions et installations y sont restreintes.
- **Ab** délimitant les marges de recul des cours d'eau et les espaces agricoles proches des zones urbanisées, affectés aux activités agricoles, à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique, de l'ouverture de carrières et de toute construction.
- **Azh** délimitant les zones humides en secteur agricole.

### Rappel

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les installations et travaux divers visés à l'article A 2 sont soumis à autorisation.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les défrichements des terrains boisés non classés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (et notamment dans les massifs de plus de 4 hectares et quelle que soit leur superficie, dans les bois objet de l'aide de l'Etat ou propriété de collectivité locale).

5. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.

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

### I. En secteur Aa et Ab

1. Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole, notamment les éoliennes n'ayant pas un usage agricole, ou de sous-sol (carrières, mines, etc.) à l'exception de la zone Aa2.
2. Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou à un équipement d'intérêt collectif.
3. Tout changement de destination ou reconstruction de bâtiment existant pour un usage non conforme avec les objectifs de protection de la zone (usage créateur de contraintes sur les activités de la zone, etc.).
4. Les logements locatifs autres que les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole.
5. Les aires de camping en dehors des exploitations agricoles, à l'exception des aires naturelles.

### II. en particulier en secteur Ab

1. Toute construction ou installation nouvelle est interdite, notamment les éoliennes, y compris pour un usage agricole, à l'exception de la rénovation, la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies par l'article A2 du présent règlement.
2. Tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain

### III. en secteur Azh

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article A2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
  - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, excepté les travaux nécessaires à la gestion de l'eau ;
  - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

# ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

## I. En secteurs Aa et Ab

1. La rénovation des constructions existantes actuellement ou ayant été à usage d'habitation et les bâtiments contigus.
2. La reconstruction après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 10 ans suivant le sinistre. Toutefois, cette reconstruction n'est pas admise lorsqu'elle fait peser des contraintes excessives sur les activités liées à la zone et sur leur développement.
3. L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme précédent (13 octobre 2003), sous réserve de ne pas apporter de contraintes supplémentaires excessives aux activités relevant de la vocation normale de la zone.
4. L'extension mesurée des constructions existantes situées sur une assiette foncière dont l'utilisation n'est pas directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation dévolue à la zone, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de d'approbation du plan local d'urbanisme précédent (13 octobre 2003), sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau (séparé).

La limitation de surface indiquée ci-dessus ne s'applique pas si l'extension envisagée s'effectue dans tout ou partie d'un bâtiment contigu non en ruine, dont elle pourra reprendre l'emprise, à condition que celle-ci se fasse dans le respect de l'état initial du bâtiment et ne fasse pas l'objet d'un logement nouveau séparé.

5. La construction d'annexes (abris de jardin, garages détachés du bâti existant...), peut être autorisée aux trois conditions cumulatives suivantes :
  - la surface d'emprise cumulée des annexes ne pourra être supérieure à 30 m<sup>2</sup> ;
  - la construction est réalisée sur le même îlot de propriété, avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant ;
  - enfin, la construction devra avoir un aspect en rapport avec sa destination.

6. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment les stations d'épurations et leurs équipements et/ou leurs ouvrages d'accompagnement, les jardins filtrants, chemins d'exploitation, réservoirs d'eau et/ou les bassins tampons des eaux pluviales, postes de transformation, pylônes, lagunes, etc.) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, sanitaires, etc.).
7. Pour les bâtiments identifiés au plan en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, l'aménagement, la rénovation, la restauration (sous réserve de respecter la volumétrie esquissée par les murs porteurs dont l'essentiel est resté) ou l'extension des constructions existantes. Les extensions doivent toutefois respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - respecter la volumétrie des constructions traditionnelles environnantes et des prescriptions obligatoires jointes en annexe n°2 du présent règlement relative aux prescriptions architecturales ;
  - ne pas excéder les limites suivantes :
    - 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment principal existant, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
    - 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension des autres bâtiments, dans la limite de 50 % du bâtiment concerné ;à la date d'approbation du plan local d'urbanisme précédent (13 octobre 2003).
8. En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement, leur restauration et leur extension dans la limite de :
  - 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment principal existant, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
  - 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension des autres bâtiments, dans la limite de 50 % du bâtiment concerné ;à la date d'approbation du plan local d'urbanisme précédent (13 octobre 2003).

## II. En secteur Aa1

1. L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) dans la limite d'un logement par exploitation unipersonnelle, sous la condition suivante :
  - Que l'implantation se fasse à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble



bâti habité (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat situés dans le voisinage proche du corps d'exploitation, une adaptation mineure de distance pouvant être acceptée pour des motifs sanitaires ou topographiques.

Toutefois, dans le cas d'une structure juridique agricole commune, notamment de type GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun), un logement supplémentaire pourra être autorisé dans la limite de 2 logements pour une exploitation.

En toute hypothèse, l'implantation de la construction ne devra pas favoriser la dispersion de l'urbanisation et gêner le développement d'activités protégées par la zone.

Par ailleurs, en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la construction d'un éventuel logement de fonction sur le nouveau site ne pourra précéder la construction des bâtiments d'exploitation.

2. Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité (bureau, coin repos, sanitaires, cuisinette) :
  - sous réserve qu'ils soient incorporés ou combinés avec l'un des bâtiments faisant partie du corps principal d'exploitation et que la surface totale n'excède pas 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. Les installations et le changement de destination de bâtiments existants sous réserve qu'ils soient identifiés au plan de zonage.

### **III. En secteur Aa2, en dehors des marges de recul des cours d'eau de 35m de part et d'autre des berges :**

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état initial ;
- Les aménagements légers nécessaires à la réception du public, à condition qu'ils soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état initial.

Aucune construction n'est admise dans la marge de recul des cours d'eau de part et d'autre des berges.

## **IV. En secteur Azh**

### **Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **I. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des règles du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des RD 779, R.D. 19, R.D. 135, sauf par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire, ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons. Il en est de même pour les opérations générant une modification substantielle du régime d'utilisation de l'accès, lorsque celui-ci est existant.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-services, etc.) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## II. VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité y contraignent.

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

### I. ALIMENTATION EN EAU

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

#### 1. ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées :

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

Dans les secteurs qui doivent être desservis par l'assainissement collectif, un réseau en attente de raccordement doit être réalisé.

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont obligatoires. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

##### b) Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

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

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

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et de son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie), la suppression d'un des 2 fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

### III. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELE-DISTRIBUTION

Pour les nouveaux projets d'aménagement, les réseaux électricité, téléphone et télé-distribution, si elle existe, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du P.L.U. sur les axes les plus fréquentés (RD 779, RD 19, RD 135).
2. Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
3. Les autres constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
4. Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :
  - Des raisons de cohérence architecturale ;
  - Des raisons de sécurité ;
  - en raison d'une configuration de parcelle imposant une construction techniquement ou financièrement irréalisable.
5. Dans les marges de recul précitées, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement,

la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ainsi que la construction des annexes (abris de jardin, garages détachés du bâti existant, terrasses couvertes, etc.). Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6. A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
7. Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 8 du Titre I du présent règlement.

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

1. Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement conforme aux règlements sanitaires en vigueur, par rapport aux constructions d'habitations occupées ou des locaux habituellement occupés par des tiers.
2. Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.
3. Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 8 du Titre I du présent règlement.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent titre.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale autorisée est fixée comme suit :

- 6 m au plan vertical,
- 9 m au point le plus haut.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par

- le plan vertical de la façade principale et de son côté opposé
- un plan incliné à 45°

- le point le plus haut

Toutefois, ces constructions, de même que les extensions accolées, peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

**Annexes** : la hauteur maximale est fixée comme suit :  
Plan vertical de façade : 4m  
Point le plus haut : 8m

2) La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

### a) Constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (C. urb., art R 111-21).

L'annexe 2 relative à l'aspect architectural des constructions ou extensions expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer.

### b) Clôtures en limite d'espace agricole ou naturel :

Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels
- ✓ La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- ✓ Les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpantes)

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

L'annexe n°1 du présent règlement le nombre de place minimum à prévoir. Il est ajouté que :

- a) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

- b) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des chaussées publiques.
- c) Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
- d) A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme (participations pour non réalisation d'aires de stationnement).

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés ou à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.
3. Afin de favoriser l'intégration des constructions, des plantations d'essences locales et variées seront réalisées en accompagnement des installations et bâtiment agricoles. La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

Tout abattage d'arbres ou arasement des talus protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestières ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs :

**Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages.

**Ne** délimitant les espaces naturels simples dont la vocation principale est la préservation et la mise en valeur du paysage et le développement de spécificités paysagères renforçant leur identité. La réalisation d'aménagements paysagers, notamment de stationnements perméables, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, de parcours sportifs, de terrasse d'agrément, de jardins familiaux, d'observatoires de la faune etc., ainsi que le passage de voies y sont possibles, sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site.

**Ngv** délimitant les secteurs destinés à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

**Ni** délimitant les espaces naturels affectés à des activités de loisirs compatibles avec la préservation ou la mise en valeur du milieu naturel.

**Nr** délimitant les secteurs d'urbanisation ancienne méritant une protection particulière, et dont le caractère patrimonial peut justifier des changements de destination ou des extensions, notamment dans le domaine de l'habitat, du tourisme et de l'hôtellerie, aux fins de rénovation et de mise en valeur du bâti.

Le changement de destination d'un bâtiment abritant une activité agricole n'est toutefois possible qu'en cas de cessation effective de l'activité agricole dans ce bâtiment.

**Nzh** délimitant les zones humides en secteur naturel.

## Rappel

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

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

### I. en tous secteurs

A l'exception des possibilités offertes par l'article N2 sont interdits :

1. Toute construction nouvelle, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement. Cette interdiction s'applique également à toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
2. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et mines.
4. Les éoliennes.

### II. En secteur Na, Ne, Nr et Nzh

1. Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
2. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### III. En secteur Nzh

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article N2

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
  - o Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, excepté les travaux nécessaires à la gestion de l'eau
  - o La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

## ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### I. En secteur Na

1. L'aménagement, la rénovation ou l'extension mesurée des constructions existantes. Les extensions doivent toutefois respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - se faire en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal ;
  - ne pas créer pas de logement nouveau ;
  - ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant sur une assiette foncière à la date d'approbation du plan local d'urbanisme précédent (13 octobre 2003), sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
2. La construction d'annexes (abris de jardin, garages détachés du bâti existant ...) peut être autorisée aux trois conditions cumulatives suivantes :
  - la surface d'emprise cumulée des annexes ne peut excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - la construction est édifiée sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant ;
  - la construction doit avoir un aspect en rapport avec sa destination.
3. La reconstruction après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 10 ans suivant le sinistre. Toutefois, cette reconstruction n'est pas admise lorsqu'elle fait peser des contraintes excessives sur les activités liées à la zone et sur leur développement.
4. Le changement de destination d'un bâtiment afin d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment ;
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines ;
5. les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment les jardins filtrants, les chemins d'exploitation, réservoirs d'eau et/ou les bassins tampons des eaux pluviales, postes de transformation, pylônes, lagunes, postes de relevage, etc.) ou à la sécurité

et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, sanitaires, etc.) ;

6. Les ouvrages liés et nécessaires à la gestion et à la mise en valeur des sites mégalithiques et archéologiques.

### II. En secteur Ne :

2. La reconstruction après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans suivant le sinistre. Toutefois, cette reconstruction n'est pas admise lorsqu'elle fait peser des contraintes excessives sur les activités liées à la zone et sur leur développement.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux différents réseaux, voiries et aires de stationnements, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion paysagère ;
4. Les ouvrages nécessaires à la découverte et à l'accessibilité des sites, dès lors qu'ils sont conçus en harmonie avec les composantes paysagères, notamment les cheminements en platelage bois, les terrasses d'agrément, les observatoires de la faune sous réserve de leur insertion paysagère et de leur capacité à permettre un retour du site à l'état naturel ;
5. Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites, notamment les cheminements en platelage bois, les terrasses d'agrément, les observatoires de la faune sous réserve de leur insertion paysagère et de leur capacité à permettre en retour du site à l'état naturel ;
6. Les travaux liés à la réalisation de cheminements piétons ou deux-roues, de parcours sportifs ;
7. L'aménagement des cimetières, équipements funéraires ou les constructions afférentes à leur fonctionnement, sous réserve d'insertion paysagère ;
8. Les constructions, ouvrages, ou travaux destinés à la réalisation ou installation d'équipements de sports et de loisirs de plein air, ainsi que les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitation afférents à ces équipements sous réserve de leur intégration paysagère ;
9. Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, sous réserve d'un traitement paysager adapté

### III. En secteur Ngv

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :**

1. L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage permettant l'implantation de caravanes et des équipements liés

2. Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux, etc.).
3. Les voies de desserte de l'aire d'accueil des gens du voyage.

#### IV. En secteur NI :

1. Les équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement, y compris les logements de fonction, compatibles avec la définition du secteur.
2. L'aménagement de terrain de camping, de caravanage et de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et leurs ouvrages techniques.
3. les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif, notamment les équipements liés aux activités sportives et de loisirs, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment les jardins filtrants, les chemins d'exploitation, réservoirs d'eau et/ou les bassins tampons des eaux pluviales, postes de transformation, pylônes, lagunes, etc.) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, sanitaires, etc.).
4. Le changement de destination d'un bâtiment afin d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines ;
5. Les aires de stationnement ;
6. Les installations et travaux divers suivants visés au paragraphe c) des articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme : affouillements et exhaussements du sol.

#### V. En secteur Nr :

1. L'aménagement, la rénovation, la restauration (sous réserve de respecter la volumétrie esquissée par les murs porteurs dont l'essentiel est resté) ou l'extension des constructions existantes. Les extensions doivent toutefois respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - respecter la volumétrie des constructions traditionnelles environnantes et des prescriptions obligatoires jointes en annexe n°2 du présent règlement relative aux prescriptions architecturales ;
  - ne pas excéder les limites suivantes :
    - 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment principal existant, dans la

limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher;

- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension des autres bâtiments, dans la limite de 50 % du bâtiment concerné ;

à la date d'approbation du plan local d'urbanisme précédent (13 octobre 2003).

2. Le changement de destination d'habitation pour les activités compatibles avec l'habitat
3. Le changement de destination de bâtiment agricole aux conditions suivantes :
  - Que le bâtiment en question n'ait plus d'usage agricole
4. La construction d'annexes (abris de jardin, garages détachés du bâti existant) peut être autorisée aux trois conditions cumulatives suivantes :
  - la surface d'emprise cumulée des annexes ne peut excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - la construction est édifiée sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant ;
  - la construction doit avoir un aspect en rapport avec sa destination.
5. La reconstruction après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 10 ans suivant le sinistre. Toutefois, cette reconstruction n'est pas admise lorsqu'elle fait peser des contraintes excessives sur les activités liées à la zone et sur leur développement.
6. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment les jardins filtrants, les chemins d'exploitation, réservoirs d'eau et/ou les bassins tampons des eaux pluviales, postes de transformation, pylônes, lagunes, etc.) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, sanitaires, etc.).
7. Les piscines d'agrément découvertes et couvertes sous réserve pour ces dernières de s'intégrer à l'environnement patrimonial et naturel.

#### VI. En secteur Nzh :

**Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

1. Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile

2. Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
3. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

## ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

### I. ACCES

En tous secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis selon les dispositions du code civil afférentes.

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

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-services, etc.) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

En secteurs Na, Ne, Ni, Nr, Nzh :

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des RD 779, R.D. 19, R.D. 135, sauf par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire, ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons. Il en est de même pour les opérations générant une modification substantielle du régime d'utilisation de l'accès, lorsque celui-ci est existant.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

En secteur Ngv :

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long de la RD19, sauf par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire, ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons. Il en est de même pour les opérations générant une modification substantielle du régime d'utilisation de l'accès, lorsque celui-ci est existant.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

## II. VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité y contraignent.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. ALIMENTATION EN EAU

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation doit être alimenté en eau potable.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### II. ASSAINISSEMENT

#### a) eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écou-



lement 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 fossés existants doivent être préservés et leur usage est proscrit. La suppression d'un fossé et son usage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

### III. ELECTRICITE - TELEPHONE

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, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements au réseau électrique basse tension, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

### I. En secteur Na, Ne, NI, Nr et Nzh

1) Les constructions nouvelles sont implantées à au moins 6 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques communales

2) Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du P.L.U. sur les axes les plus fréquentés (RD 779, RD 135, RD 19).

3) Dans les marges de recul précitées, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ainsi que la construction des annexes (abris de jardin, garages détachés du bâti existant, terrasses couvertes, etc.). Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

4) L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

### II. En secteur Ngv

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite comme en retrait.

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

### I. En secteur Na, Ne, NI, Nr et Nzh

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

En **secteur Nr** toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour des raisons architecturales et de respect de la configuration du patrimoine existant, sous réserve du respect des prescriptions annexées au présent règlement (annexe 2).

### II. En secteur Ngv

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite comme en retrait.

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

### I. En secteur Na, Ne, NI, Nr et Nzh

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré au plan vertical, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

En **secteur Nr**, toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour des raisons architecturales et de respect de la configuration du patrimoine existant, sous réserve du respect des prescriptions annexées au présent règlement (annexe 2).

### II. En secteur Ngv

Non règlementée

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### I. En secteur Na, Ne, NI, Nr et Nzh

1) Les équipements publics ne sont pas limités dans leur hauteur.

2) Pour les constructions à usage d'habitation et les constructions nécessaires aux activités de loisir, la hauteur maximale autorisée est fixée comme suit :

- 6 m au plan vertical,
- 9 m au point le plus haut.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par

- le plan vertical de la façade principale et de son côté opposé
- un plan incliné à 45°
- le point le plus haut

Toutefois, ces constructions, de même que les extensions accolées, peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**3)** Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

## II. En secteur Ngv

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'acrotère ;
- 4 mètres au point le plus haut de la toiture.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

### a) Constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (C. urb., art R 111-21).

L'annexe 2 relative à l'aspect architectural des constructions ou extensions expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer.

### b) Clôtures

#### **Clôtures en limite d'espace agricole ou naturel :**

Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2,00m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

#### **En secteur Ngv :**

Les merlons plantés sont autorisés et pourront être confortés d'une clôture de 2,00m.

Sont interdits :

- ✓ Les végétaux artificiels
- ✓ La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- ✓ Les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpantes)

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

L'annexe n°1 du présent règlement le nombre de place minimum à prévoir. Il est ajouté que :

- 1)** Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des chaussées publiques.
- 2)** Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U ou AU, si elles existent, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées. A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme (participations pour non réalisation d'aires de stationnement).

## ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés ou à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et activités autorisées devront être entourées par une haie de plantations d'essences locales formant écran ou des bosquets judicieusement disposés.
3. Tout abattage d'arbres ou arasement des talus protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
4. La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

## ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

# TITRE V - ANNEXES

## ANNEXE N° 1 : REGLES DE CALCUL DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques.

En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat collectif</li> </ul>	<p>1,5 place de stationnement par logement créé dont une 1 enterrée sauf difficultés techniques liées au parcellaire ou à la nature du sol. Les garages fermés sont interdits, ils sont néanmoins autorisés au-delà du minimum imposé ;</p> <p>Chaque logement devra se voir affecté au minimum 1 place de stationnement ;</p> <p>1 place de stationnement banalisée pour 4 logements (arrondi au nombre supérieur) ;</p> <p>1 local deux-roues non motorisés comptant 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5m<sup>2</sup>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat groupé*</li> </ul>	<p>1 place par logement</p> <p>1 place banalisée pour 2 logements</p> <p>1 emplacement deux roues non motorisés pour 2 logements</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat individuel</li> </ul>	<p>2 places par logement dont 1 au moins couverte</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'ensemble à usage d'habitation</li> </ul>	<p>2 places par logement dont 1 couverte dans les unités foncières non soumises à une gestion collective du stationnement.</p> <p>1 place banalisée pour 3 logements créés (arrondi au nombre supérieur)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (art. L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme)</li> </ul>	<p>1 place par logement au maximum</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Résidences communautaires (ex : foyer logement)</li> </ul>	<p>1 place par logement (minimum 2 pièces de vie)</p> <p>0,80 place par chambres</p> <p>1 emplacement deux-roues non motorisés pour 2 logements ou 2 chambres</p> <p>0,80 places par agent du personnel</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablissements gérontologique - Résidences séniors</li> </ul>	<p>1 place pour 3 logements (minimum de 2 pièces de vie)</p> <p>0,80 place pour 3 chambres créées</p> <p>1 emplacement deux-roues non motorisés pour 4 chambres ou logements créés avec 5 emplacements minimum</p> <p>0,80 place par agent du personnel</p>
<b>ACTIVITES – SERVICES – EQUIPEMENTS</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement à dominante industrielle et artisanale</li> </ul>	<p>1 place de stationnement par tranche même incomplète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place de stationnement pour 2 employés</p> <p>1 place pour les deux-roues non motorisés par tranche de 10 salariés avec un minimum de 3 places</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces <ul style="list-style-type: none"> <li>- De moins de 150 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<p>1 place de stationnement par tranche complète de 50m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum de 2 places ; Toutefois en secteur Uaa, aucune place n'est imposée.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De 150 m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>1 place de stationnement par tranche complète de 40m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum de 5 places ;</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Supérieur à 300m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Maximum de 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux (mini. de 6 places par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de vente)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureaux <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non ouverts au public</li> <li>- Ouverts au public</li> </ul> </li> </ul>	<p>1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface utile (mini. 2 places)</p> <p>1,5 place par 30m<sup>2</sup> de surface utile (mini. de 2 places)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activités libérales autres que bureaux</li> </ul>	<p>1,5 place par 30m<sup>2</sup> de surface utile (mini. de 3 places)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles de congrès, petites salles de sports de proximité (squash, fitness, etc.), salles de réunions, fêtes, piscines, patinoires, soccer, etc.</li> </ul>	<p>1,5 place pour 6 personnes accueillies</p> <p>1 place de stationnement pour les deux-roues pour 30 personnes accueillies (mini. de 5 places)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel, résidences hôtelière, de tourisme</li> </ul>	<p>2 places pour 3 chambres ou logements</p> <p>1 place banalisée pour 4 chambre ou logements</p> <p>1 place pour 4 salariés (mini. de 2 places)</p> <p>1 emplacement deux-roues non motorisés pour 2 logements ou 2 chambres</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Camping, HLL, PRL, Résidences mobiles de loisir</li> </ul>	<p>1,5 place pour 8 personnes accueillies</p> <p>1,5 m<sup>2</sup> par emplacement réservé aux deux-roues non motorisés</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurant, snack, bar</li> </ul>	<p>1 place de stationnement pour 4 couverts</p> <p>1 emplacement deux-roues non motorisés pour 10 personnes accueillies</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement hospitalier</li> </ul>	<p>1 place de stationnement pour 4 lits</p> <p>0,5 place par agent du personnel</p> <p>1 emplacement deux-roues non motorisés par tranche complète de surface de plancher créée</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lieu de culte</li> </ul>	<p>1 place pour 15 personnes assises</p> <p>1 emplacement deux-roues non motorisés par tranche complète de 15 personnes assises</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Club de nuit et dancing</li> </ul>	<p>1 place de stationnement pour 5 personnes assises (mini. de 8 places)</p> <p>1 emplacement deux-roues non motorisés pour 20 personnes accueillies</p>

\* Habitat groupé : groupement d'au moins 3 maisons ou logements assemblés dans un projet commun (type « maison de ville », etc.)

### Remarques :

- 1) Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement (place et dégagement compris), 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).
- 2) Lorsqu'une opération prévoit la construction de plusieurs types d'habitat et/ou d'activité, le nombre d'emplacements à prévoir dans le cadre de cette opération correspond à la somme – arrondie à l'entier supérieur – des emplacements afférents à chaque type d'habitat et/ou d'activité calculés dans les conditions précitées.
- 3) Le montant de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement est fixé par délibération du conseil municipal.

### MODALITES D'APPLICATION

La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de construction la plus directement assimilable.

Le nombre de places exigées pour les deux-roues non motorisés correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5m<sup>2</sup> par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux-roues que de places requises. Pour les constructions dont la surface plancher est supérieure à 750m<sup>2</sup>, un local couvert pourra être exigé.

### LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ETAT

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface plancher nette existante avant le commencement des travaux.

### RECOURS A LA MUTUALISATION

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc.). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

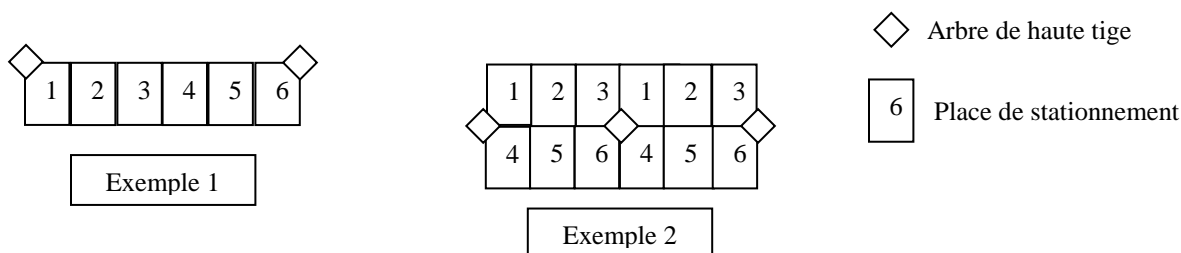
Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- Conditions de circulation ;
- Transports publics ;
- Parcs de stationnements existants ;
- Complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc.).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc.). Par ailleurs, une partie du stationnement public liée à une opération publique d'aménagement peut être affectée à une autorisation de construire, tout en restant ouverte au stationnement public.

### PLANTATION SUR LES ZONES DE STATIONNEMENTS CLASSEES EN Uc, Ui, Ut.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 6 places de stationnement réalisées selon les modalités suivantes :



## 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

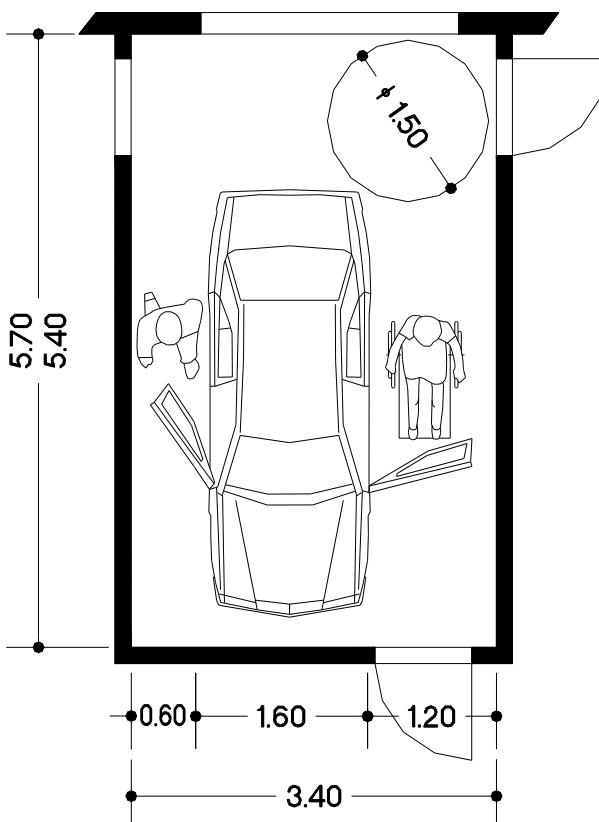
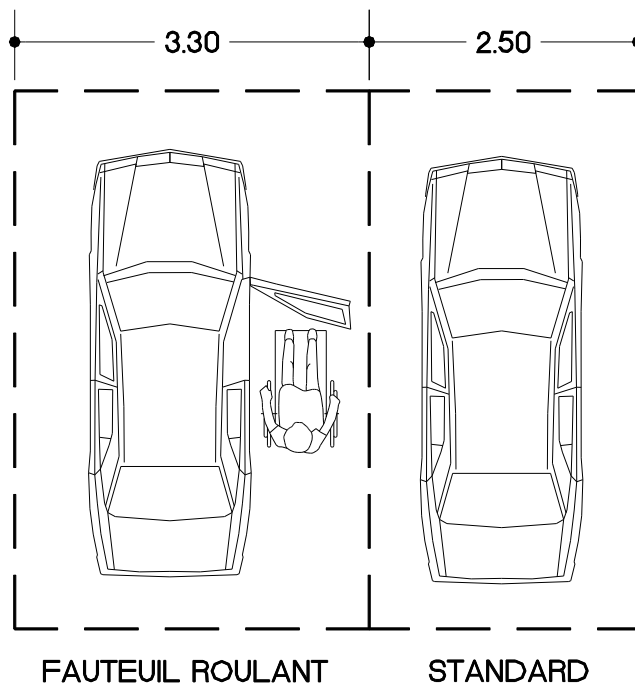
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

#### 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 coté 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.



## ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL

Les prescriptions suivantes doivent être respectées dans les secteurs Nr, afin :

- d'éviter la destruction de bâtiment ou d'ensembles de bâtiments remarquables sur le plan architectural et (ou) historique,
- d'inciter à leur rénovation harmonieuse
- de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité
- de veiller à la bonne insertion des constructions neuves dans des espaces naturels remarquables,

Pour les mêmes motifs, il est recommandé de les respecter dans les autres zones.

### A - Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens respecte au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, sont respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, appareillages de pierres aux angles, pignons et cheminées, etc.).

Lors du projet d'aménagement, il convient également de réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'ils respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

### B - Construction

Toute construction nouvelle est réalisée en harmonie avec le site bâti compris dans les limites de la zone ou du secteur.

Il convient en particulier de respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, etc.), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.).

Sont fortement déconseillées les constructions nouvelles comportant un garage en sous-sol, ou des pignons largement percés et d'une manière générale toute disposition architecturale étrangère en forme ou en volume avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Dans les zones déjà construites, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

En l'absence de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des villages existants, les constructions devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement naturel (constructions bois ou teintes de couleur pierre, bois, et de teintes sombres).

En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux, ou des bosquets judicieusement plantés, répondant aux essences visées à l'annexe trois devront être impérativement plantés afin de masquer la construction.

Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

## ANNEXE N° 3 :

# ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

### Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Ces espèces ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

#### Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

#### Liste des espèces à proscrire

- La Crassule de Helm (*Crassula helmsii*)
- Le Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*)
- Le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
- Le Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus* sp.)
- L'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- L'Elodée crépue (*Lagarosiphon major*)
- Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
- La Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*)
- L'Elodée dense (*Egeria densa*)
- Les Grandes Renouées (*Reynoutria* et *Polygonum*)
- Les Jussies (*Ludwigia* sp.)
- Le Paspale distique (*Paspalum distichum*)
- L'Ail à tige triquètre (*Allium triquetrum*)
- Le Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- L'Impatience de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)

#### Liste des espèces déconseillées

- Cuscute d'Australie (*Cuscuta australis* R. Br.)
- Ailante ou Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle)
- Buddleia du père David (*Buddleja davidii* Franch.)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia* L.)
- Ambroisie à feuilles d'armoise ou herbe à poux (*Ambrosia artemisiifolia* L.)
- Cotonéaster horizontal (*Cotoneaster horizontalis* Decne.)
- Cotoneaster simonsii Baker)
- Hydrocotyle fausse renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.)
- Lindernie fausse-gratiole (*Lindernia dubia* (L.) Pennell)
- Anthémis maritime (*Anthemis maritima* L.)
- Fougère d'eau (*Azolla filiculoides* Lam.)
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver (*Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.)
- Cotule pied-de-corbeau (*Cotula coronopifolia* L.)
- Elodée de Nuttall (*Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John)
- Impatiens du Tibet (*Impatiens balfourii* Hook.f.)
- Impatiente à petites fleurs (*Impatiens parviflora* DC.)
- Laurier-sauce ou Laurier vrai (*Laurus nobilis* L.)
- Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta* Kunth)
- Lenticule à turion (*Lemna turionifera* Landolt)
- Pétasite odorant (*Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl)
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable (*Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *Hybridus*)
- Sénéçon de Mazamet ou Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens* DC.)



<b>ANNEXE N°4- LISTE DES COMMERCES ET SERVICES ASSIMILES INTERDITS INDUISANT DES MOUVEMENTS PENDULAIRES FORTS ET/OU DESEQUILIBRANT L'OFFRE COMMERCIALE</b>			
<b>Nature d'activité</b>	<b>Groupe ou code NAF*</b>	<b>Zones Ui, Uin et 1AUi</b>	<b>Zones Ut et 1AUt</b>
Commerce de détail de produits surgelés	47.11 A	X	X
Commerce d'alimentation générale	47.11 B	X	X
Supérette (surface de vente comprise entre 120 et 400m <sup>2</sup> )	47.11C	X	X
Supermarchés (surface de vente comprise entre 400 et 2500m <sup>2</sup> )- Magasins Multi-commerces	47.11 D- 47.11 E	X	X
Hypermarchés (surface de vente égale ou supérieure à 2500 m <sup>2</sup> )	47.11 F	X	X
Grands magasins (surface de vente égale ou supérieure à 2500m <sup>2</sup> ) et autres commerces de détail en magasin non spécialisé (surface de vente inférieure à 2500m <sup>2</sup> ) sans prédominance alimentaire	47.19A- 47.19B	X	X
Entreposage et stockage frigorifique de type drive	52.10A	X	X
Commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé (fruits, légumes, poissons, viande)	47.21, 47.22,47.23, 47.24, 47.26, 47.29	X	X
Commerce de détail de boisson en magasin spécialisé	47.25	X	X
Charcuterie	10.13B	X	X
Fabrication de produits de boulangerie- pâtisserie et de pâtes alimentaires	10.7	X	X
Blanchisserie- teinturerie de détail	96.01B	X	X
Coiffure	96.02A	X	X
Soin de beauté	96.02B	X	X
Entretien corporel	96.04Z	X	
Commerce de détail de livres en magasin spécialisé	47.61	X	X
Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé	47.62	X	
Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	47.71	X	
Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé	47.72	X	
Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé	47.73	X	X
Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	47.74	X	
Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	47.75	X	X
Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé (un projet en cours JMT)	47.76	X	
Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé (opticiens, activités de galeries d'art commerciales)	47.78C, 47.78A	X	X
Commerce de détail de biens d'occasion en magasin (antiquités)	47.79	X	

\*Le code NAF (pour Nomenclature d'activités française) est un code attribué par l'Insee à chacun des secteurs d'activités économiques