

Département de la Vendée (85)

Commune de Soullans

# PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE  
DES SABLES D'OLONNE

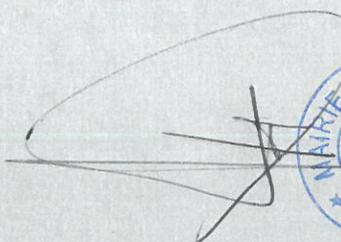
01 MARS 2017

COURRIER ARRIVE

## Règlement

Prescription	Arrêt	Approbation
30/05/2013	30/06/2016	22/02/2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le  
22/02/2017



M. le Maire  
Jean-Michel ROUILLE

Département de la Vendée (85)

**Commune de Soullans**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Règlement**

<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
30/05/2013	30/06/2016	22/02/2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le  
22/02/2017

M. le Maire  
Jean-Michel ROUILLE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	12
Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	24
Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	35
Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	45
Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US .....	52
Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US .....	52
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>57</b>
Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	58
Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe .....	69
Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUs .....	76
Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	81
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>85</b>
Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	86
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>98</b>
Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	99
<b>Annexes.....</b>	<b>108</b>

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

## **ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Soullans.

## **ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- 3) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 4) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

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

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grandes zones distinctes :

- Zones **U**rbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à U**rbaniser (AU)
- Zones **A**gricoles (A)
- Zones **N**aturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement de PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UB). Les zones peuvent comprendre des sous-secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBa). Les articles R151-9 et suivants du code de l'urbanisme prévoit que les règles qui s'appliquent à chacune de ces zones soient rédigées dans le cadre du document de règlement.

### o **Les Zones Urbaines (U)**

Les zones urbaines désignent les secteurs déjà urbanisés de la commune ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Ces zones urbaines peuvent être divisées en zones urbaines mixtes et en zone urbaines spécialisées.

- **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces à caractère naturel ou agricole, que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation. De la même façon que pour les zones urbaines, une distinction est proposée entre les zones 1AU et les zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée à plus ou moins long terme:

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants, à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en **1AU**. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en **2AU**. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- **Les Zones Agricoles (A)**

Certaines zones du PLU, équipées ou non, peuvent être classées en zones agricoles afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.

Sont principalement autorisées en zone A, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.

Les extensions limitées et les annexes aux constructions d'habitation (dans des conditions d'implantation définies par le présent règlement) sont également autorisées.

Sont également permis, en application de l'article R. 151-35 du code de l'urbanisme, les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement vers une destination d'habitation (recensement annexé au présent règlement). Dans tous les cas, les dispositions de l'article L111-3 du Code Rural, relatives aux règles de réciprocité entre bâtiments agricoles et bâtiments de tiers, s'appliquent.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

- **Les Zones Naturelles (N)**

De manière générale, la zone naturelle est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, qui la composent.

En zone N, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions et annexes d'habitations déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

Certaines constructions en zone N peuvent faire l'objet de changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans tous les cas, les dispositions de l'article L111-3 du Code Rural, relatives aux règles de réciprocité entre bâtiments agricoles et bâtiments de tiers, s'appliquent.

#### **ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU**

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques peuvent délimiter également :

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- **Les éléments patrimoniaux et paysagés à protégés au titre l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

**Le petit patrimoine** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme (recensement annexé au présent règlement).

**Les haies identifiées** au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans

les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et de manière à remplir une fonction similaire.

- **Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination**

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article L111-3 du Code Rural, relatives aux règles de réciprocité entre bâtiments agricoles et bâtiments de tiers, s'appliquent.

- **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- **Les zones non aedificandi**

Secteurs inconstructibles à l'exception de constructions nécessaires à la gestion des services publics et au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

- **Les zones de sensibilité archéologique**

Des sites de sensibilité archéologique sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent sur les documents graphiques du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles identifiées au plan de zonage dans les zones de sensibilité archéologique, la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

- **Les zones humides**

Dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vie et Jaunay, un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune de Soullans.

Le SAGE distingue dans son règlement deux types de zones humides sur la commune, pour lesquelles des prescriptions différentes s'appliquent.

**Dans les zones humides devant être préservées de toutes menaces**, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou déclaration en application des articles L.214-1 à L.211-6 du code de l'environnement, sont interdites. Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide devant être préservée de toute menace, ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement, de l'article R.121-3 du

code de l'urbanisme ou de l'article L323-3 du Code de l'Energie, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- Equivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité ;
- D'une surface au moins égale à la surface impactée ;
- Située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Les opérations ayant un impact **sur les autres zones humides répertoriées, mais ne bénéficiant pas de l'appellation « devant être préservées de toutes menaces »** devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement.

Conformément au décret n  2007-1760 du 14 décembre 2007 (portant dispositions relatives aux régimes d'autorisation et de déclaration au titre de la gestion et de la protection de l'eau et des milieux aquatiques, aux obligations imposées à certains ouvrages situés sur les cours d'eau, à l'entretien et à la restauration des milieux aquatiques), l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et le remblais de zones humides ou de marais entrainent des procédures différentes en fonction de la surface potentiellement impactée :

- autorisation si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1 ha ;
- déclaration si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 0.1 ha, mais inférieure à 1 ha.

## **ARTICLE 5 / DEFINITIONS**

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions suivant :

### **Accès :**

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

### **Annexe :**

Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

### **Clôture :**

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contigu e ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

### **Contigu :**

Est désignée comme contigu e une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contigu e à une limite) ou à une autre construction (constructions contigu es).

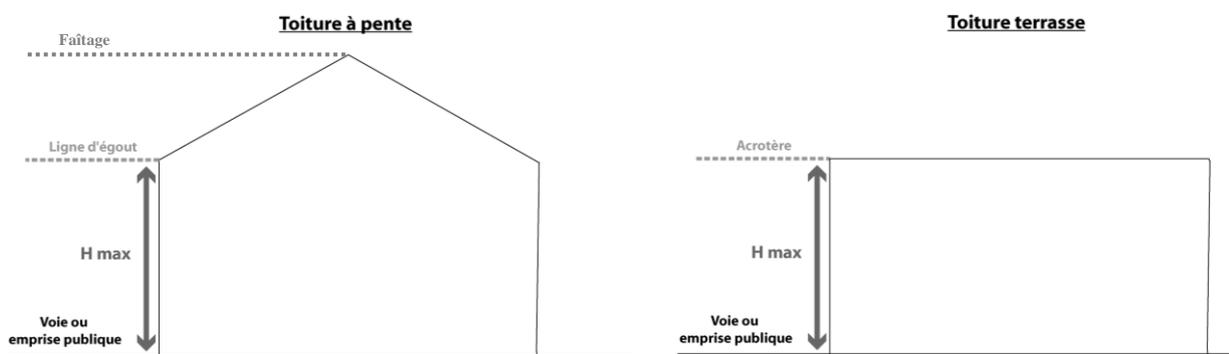
### **Emprise au sol :**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **Extension :**

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

### **Hauteur :**



Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La Hauteur H maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

### **Limite de voie ou d'emprise publique :**

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et :

- le domaine public ;
- une voie publique ou privée ;
- un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

### **Limite séparative :**

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à

aucune limite de voie ou d'emprise publique.

### **Pleine terre :**

Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre, si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

### **Surface de plancher :**

La surface de plancher est définie à l' article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

### **Voie :**

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant

une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés.

#### **ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES**

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

#### **ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE**

En application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments existants détruits involontairement (sinistre, dommages de travaux...) est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 8 / RESTAURATION DE BATIMENTS**

En application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée dans le respect des surfaces existantes, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait,
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **ARTICLE 10 / PERMIS DE DEMOLIR**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisables tout ou partie d'une construction :

- Situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ;
- repérée au plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### CARACTERE DES ZONES U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines regroupent des zones urbaines mixtes (UA, UB, et UC) et des zones urbaines spécialisées (UE et US).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Cette zone UA correspond globalement au centre-bourg historique où les constructions se sont implantées selon des fronts bâtis homogènes. Le bâti y est généralement caractéristique de l'architecture traditionnelle locale.

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat qui ne présente pas de caractère central urbain marqué. Elle est destinée à recevoir des projets de logements collectifs ou individuels, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond en réalité, aux extensions pavillonnaires qui ont lieu autour du noyau urbain ancien. La zone UB comprend un sous-secteur **UBa** où l'assainissement collectif n'est pas présent.

La **zone UC** est une zone d'habitat caractérisée par des formes urbaines pavillonnaires peu denses. Le maintien d'une densité bâtie limitée y est recherché pour des raisons d'environnement bâti, d'éloignement de ces quartiers vis-à-vis des centralités communales ou de l'absence de réseaux suffisamment dimensionnés pour recevoir un nombre important de nouveaux logements. La construction de commerces et de services de proximité y est également permise, en adéquation avec la vocation à dominante d'habitat. Au sein de la zone UC on distingue un sous-secteur **UCa** où l'assainissement collectif n'est pas présent et au sein duquel la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement individuel est autorisée, dans l'attente de la mise en œuvre de réseaux collectifs.

La **zone UE** correspond aux secteurs destinés à recevoir des constructions ou installations à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'entrepôts. La zone UE comprend un sous-secteur **UEpr** permettant la réalisation d'équipements spécifiques au poste RTE.

La **zone US** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des activités éducatives, culturelles, sportives, de tourisme et de loisirs.

## **Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Cette zone UA correspond globalement au centre-bourg historique où les constructions se sont implantées selon des fronts bâtis homogènes.

### **ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Au sein de la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation,
3. L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
4. Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article UA2
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration suivant la réglementation en vigueur.
6. Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans ce cas, le stationnement doit être réalisé sous une structure (soumise à autorisation) et ne doit pas être visible depuis le domaine public. Ce stationnement ne peut intervenir qu'une fois la réalisation aboutie, de la construction principale à laquelle il est rattaché.
8. Le stationnement ou le garage mort des résidences mobiles de loisirs,
9. Les garages collectifs de caravane et de résidences mobiles de loisirs,
10. Les habitations légères de loisirs,
11. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

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

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. Les activités à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins et qu'elles ne nuisent pas à la bonne tenue du quartier d'habitation voisin.
4. Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,
5. Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 et

repérés aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

6. Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux » (annexé au règlement). Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).
7. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
8. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

### **Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront avoir au moins 3 mètres d'emprise quand elles desservent 1 logement, 4 mètres d'emprise pour 2 logements et au moins 6 mètres d'emprise à partir de 3 logements.

Les voies en impasse, existante ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la construction de nouvelles annexes sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### ○ *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### ○ *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de ce type de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.3. Réseaux divers**

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

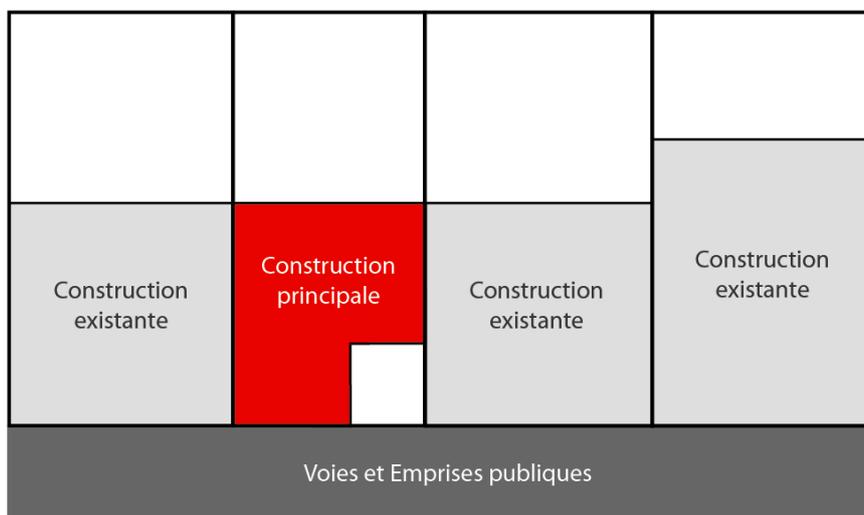
## **ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

### **6.1. Règle générale**

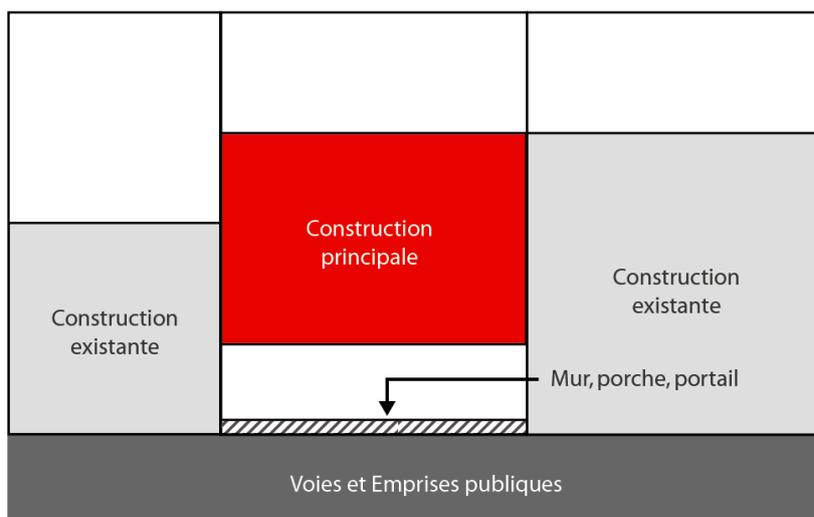
Les constructions doivent être édifiées, sur la zone UA, soit partiellement, soit totalement à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.



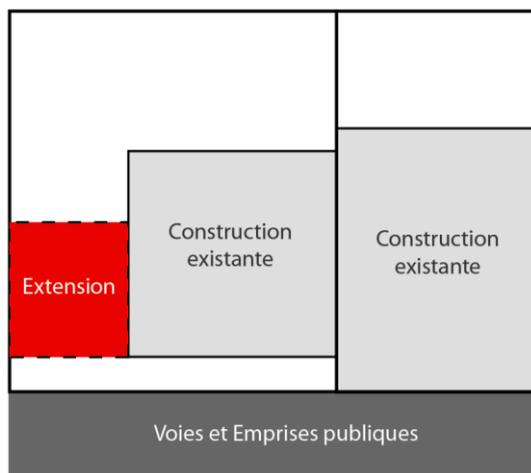
### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

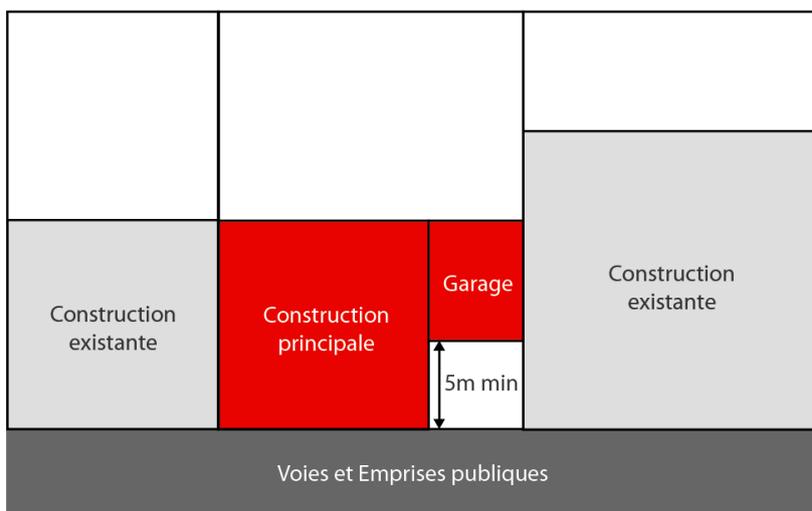
1. lorsque la continuité visuelle existante du bâti est en partie assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type : mur, porche, portail présentant un intérêt patrimonial.



- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.



- lorsque la construction projetée est un abris de jardin de moins de 12m<sup>2</sup>.
- Lorsque le projet de construction est un garage, qu'il soit une annexe ou inclus à la construction principale, celui-ci devra s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.



- De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

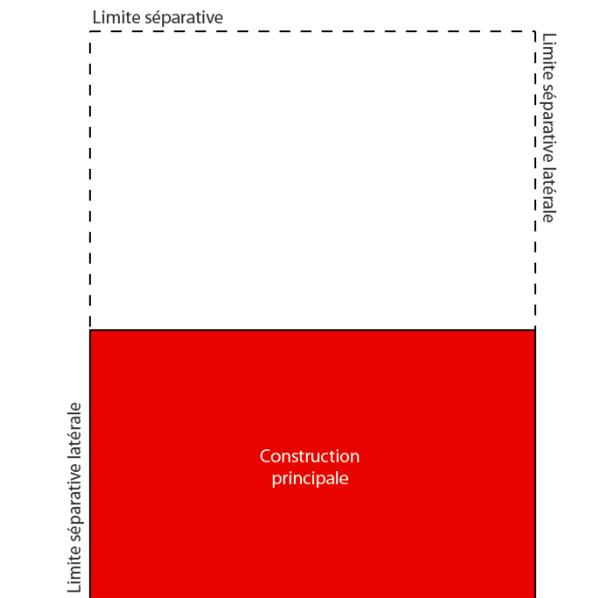
## **ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement**

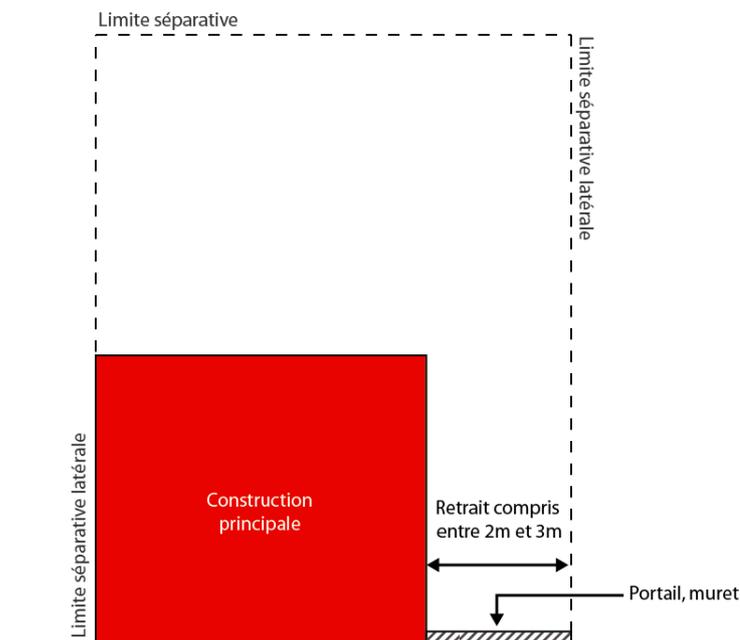
#### **7.1. Règle générale**

En zone UA, les constructions ont la possibilité de s'implanter :

- **d'une limite séparative latérale à l'autre.**



- **Avec un unique retrait par rapport à l'une des limites séparatives latérales s'il est compris entre 2m (minimum) et 3m (maximum),** et si la continuité du bâti est assurée par la réalisation d'un élément construit de type portail, muret, etc.



## 7.2. Dispositions particulières

D'autres implantations en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la longueur de la façade ne permet pas une bonne économie de la construction en raison de sa trop grande longueur ;

- Lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- Lorsque le projet de construction est une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

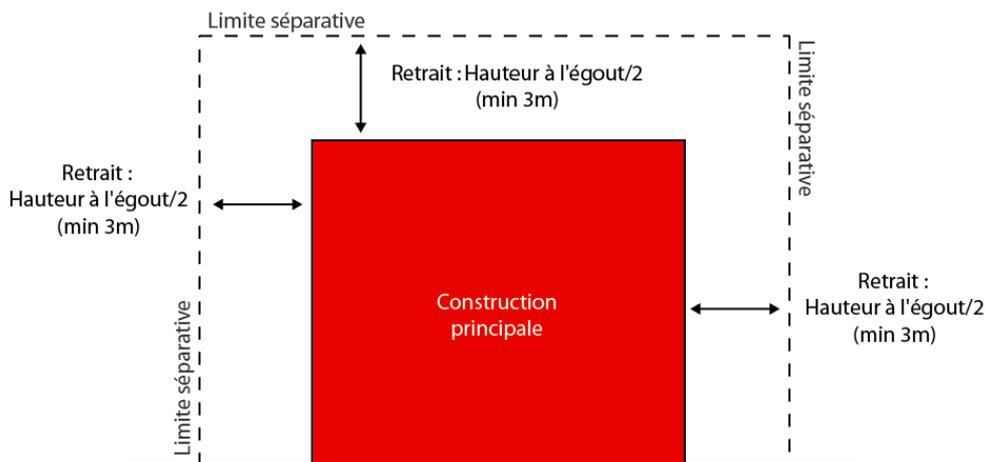
Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup>, sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## Au-delà de cette profondeur de 15 mètres

### 7.3. Règle générale

En zone UA, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.



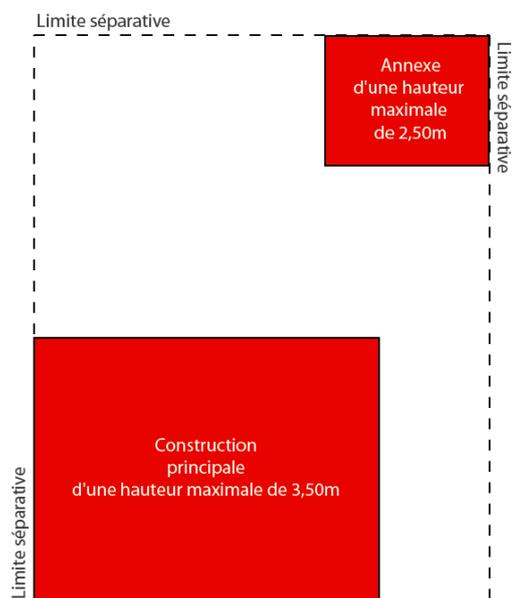
### 7.4. Dispositions particulières

Les constructions dont la hauteur mesurée au droit de la limite séparative par rapport au terrain voisin ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les annexes indépendantes de la construction principale, cette hauteur est ramenée à 2,50 mètres.

Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup>, sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle



précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

L'implantation des piscines devra respecter un retrait de trois mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

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

Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> seront implantés en arrière de la construction principale.

### **ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL**

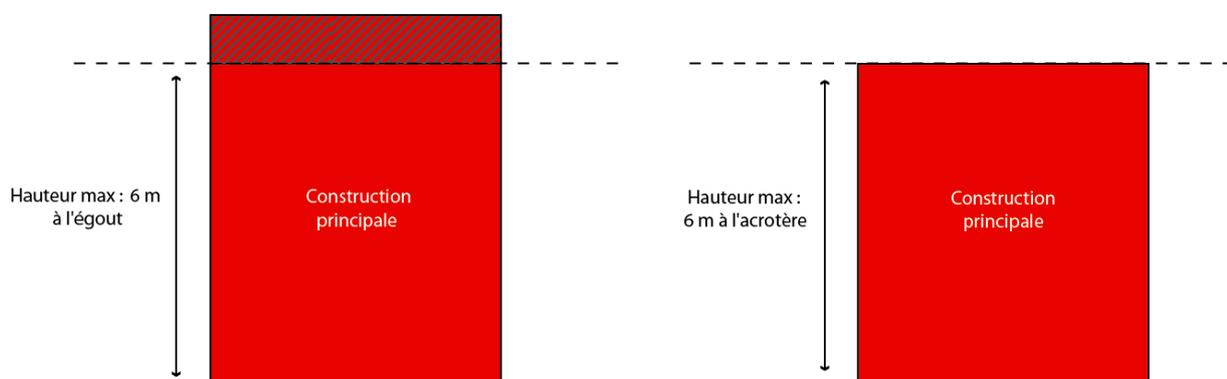
Non règlementé.

### **ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Règle générale**

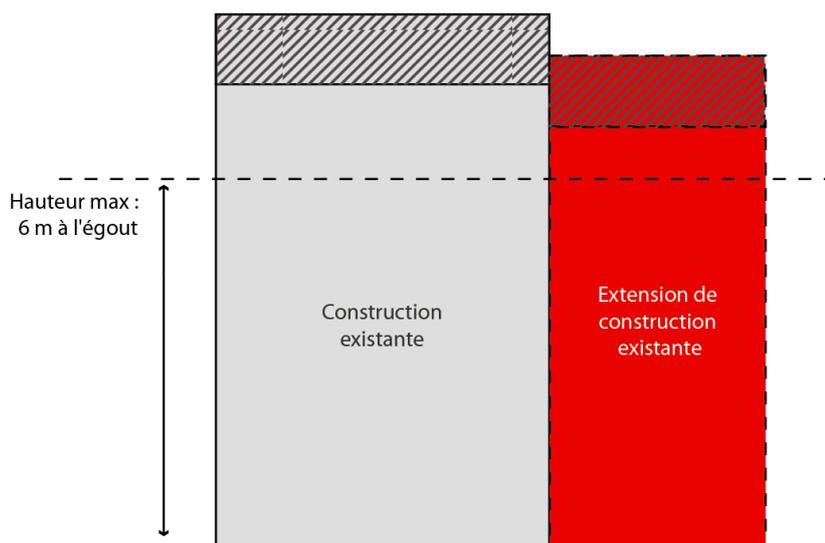
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou l'acrotère des toitures (RdC+1 niveau maximum).



#### **10.2. Dispositions particulières**

Des dérogations à la règle générale peuvent être accordées pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



Pour les bâtiments annexes, tels que les garages, de la construction principale, la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage sans jamais excéder la hauteur de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination artisanale ou commerciale qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers non professionnels, bâtiments techniques de piscines, etc., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

### **11.2. Aspect des constructions**

Les constructions doivent respecter le nuancier de la commune en ce qui concerne la couleur des enduits. Ce nuancier est annexé au présent règlement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux et techniques spécifiques pourront être admis, sous réserve de l'alinéa précédent, si le projet de construction les justifie. Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

- **Maçonneries**

Un parement pierre et/ou un bardage en bois, P.V.C ou autres matériaux modernes ne pourront dépasser 20% de la totalité de la surface des façades et des pignons (surface des ouvertures comprise) du projet ou de la rénovation de l'existant. Dans le cadre d'une extension, la surface

prise en compte dans le calcul contient la surface de façade de l'extension ainsi que celle de la construction principale.

- **Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtiage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

La surface totale des toitures terrasses ne pourra pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

Les couvertures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, des carports, des pergolas et des toitures terrasses, seront en tuile de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes ou noires sont prohibées. La pente de la couverture sera entre 25 et 37%.

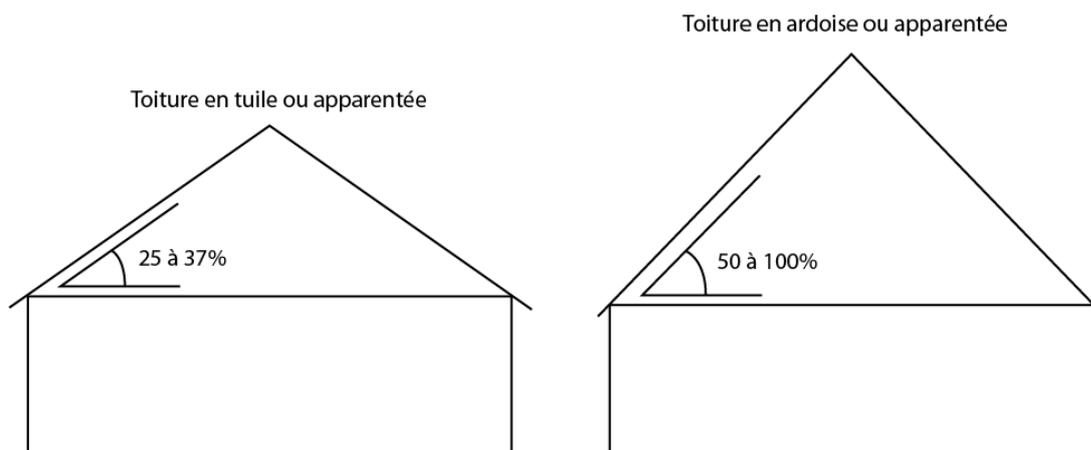
L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%.

Tout autre type de couverture est interdit.

***Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire***

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

1. Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
2. Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit



- **Menuiseries**

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

### 11.3. Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

- **Clôture non végétales**

Les clôtures seront réalisées en maçonnerie, enduites (des deux côtés) et adaptées à la construction déjà réalisée. D'autres matériaux peuvent être autorisés tel que le PVC, l'aluminium, etc. sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et de leur durabilité dans le temps. Une clôture grillagée pourra également être autorisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée :

- **en façade côté rue et en limite séparative jusqu'au droit de la construction** : à un muret de 1,20m maximum avec possibilité de surélévation décorative ajourée. La hauteur totale maximale (muret+surélévation) sera de 1,50m.
- **en arrière du droit de la construction** : une clôture d'une hauteur maximale (clôture pleine ou grillagée) de 2,00 mètres à partir du sol naturel.
- des hauteurs différentes pourront être autorisées pour harmonisation avec un mur de clôture et le bâti existant.

- **Clôture végétale**

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe précédent. Les plantations de basses tiges (<2 mètres) seront implantées selon un recul minimal de 0,5 mètre et les plantations de hautes tiges (>2 mètres), selon un recul de 2 mètres minimum.

### 11.4. Dispositions diverses

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UA / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé une place de stationnement, soit garage ou parking, par logement à partir du 2<sup>ème</sup> logement sur une même parcelle.

## **ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

### 13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

**ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat qui ne présente pas de caractère central urbain marqué. Elle est destinée à recevoir des projets de logements collectifs ou individuels, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux extensions pavillonnaires qui ont lieu autour du noyau urbain ancien.

La zone UB comprend un sous-secteur **UBa** où l'assainissement collectif n'est pas présent.

### **ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Au sein de la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation,
3. L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
4. Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article UB2
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration suivant la réglementation en vigueur.
6. Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans ce cas, le stationnement doit être réalisé sous une structure (soumise à autorisation) et ne doit pas être visible depuis le domaine public. Ce stationnement ne peut intervenir qu'une fois la réalisation aboutie, de la construction principale à laquelle il est rattaché.
8. Le stationnement ou le garage mort des résidences mobiles de loisirs,
9. Les garages collectifs de caravane et de résidences mobiles de loisirs,
10. Les habitations légères de loisirs,
11. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

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

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. Les activités à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins et qu'elles ne nuisent pas à la bonne tenue du quartier d'habitation voisin.
4. Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,

5. Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.
6. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
7. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
8. Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

### **Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront avoir au moins 3 mètres d'emprise quand elles desservent 1 logement, 4 mètres d'emprise pour 2 logements et au moins 6 mètres d'emprise à partir de 3 logements.

Les voies en impasse, existante ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la construction de nouvelles annexes sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

##### ○ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**En secteur UBa**, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis, s'ils sont conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

##### ○ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de ce type de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **4.3. Réseaux divers**

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

#### **6.1. Règle générale**

Les constructions ont la possibilité de s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques
- Soit avec un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

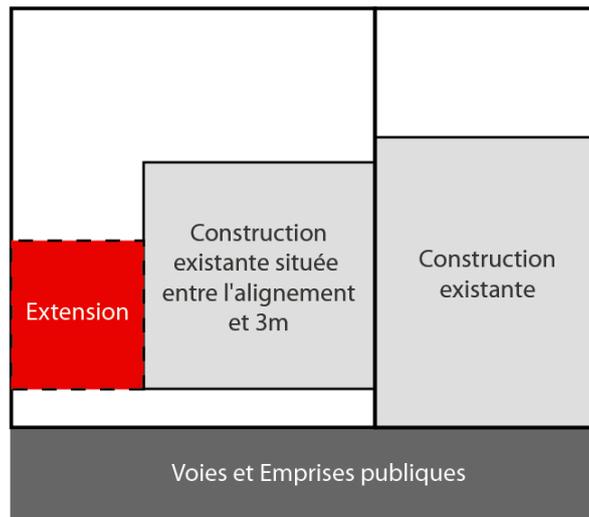
Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 35m de l'axe de la RD 32
- 15m de l'axe des RD 69, RD 205, RD 82 et RD 103
- 15m des berges des cours d'eau et étiers
- 5m des fossés

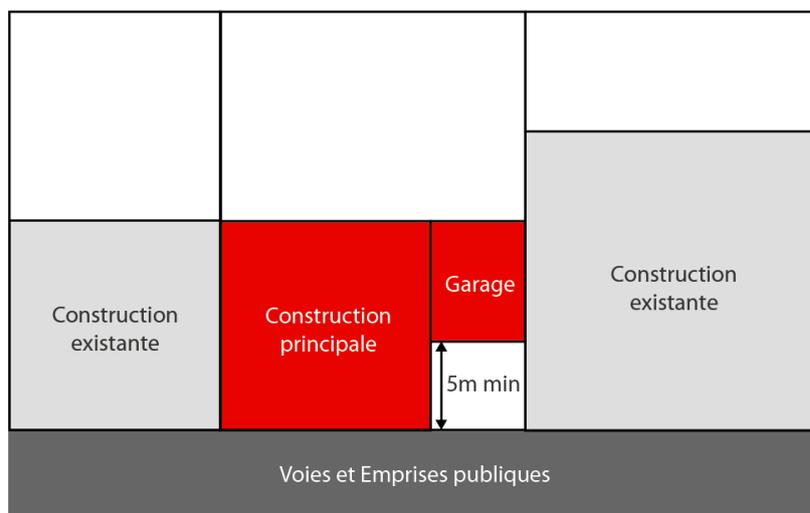
## 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale



2. lorsque le projet de construction est un garage, qu'il soit une annexe ou inclus à la construction principale, celui-ci devra s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

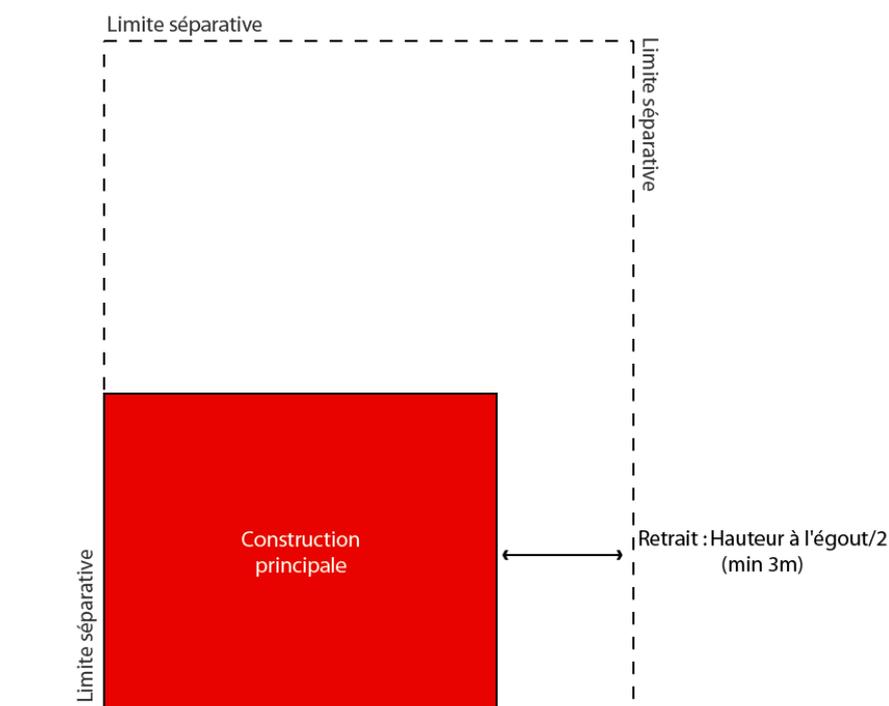


3. lorsque la construction projetée est un abri de jardin de moins de 12m<sup>2</sup>.
4. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

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

### **7.1. Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou selon un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère de toiture ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres



Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation de piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **7.2. Dispositions particulières**

Les constructions devront être édifiées selon un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres :

- Si la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites par rapport au terrain voisin dépasse 4,00 mètres et si sa longueur sur la limite est supérieure à 15 mètres. Pour les annexes indépendantes de la construction principale, cette hauteur est ramenée à 3,00 mètres ;
- Si la hauteur de la construction dépasse 5,00 mètres au faîtage lorsque celle-ci comporte un pignon en limite et si sa longueur sur la limite est supérieure à 15 mètres. Pour les annexes indépendantes de la construction principale, la hauteur au faîtage est ramenée à 4,00 mètres ;

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

Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> seront implantés en arrière de la construction principale.

## **ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL**

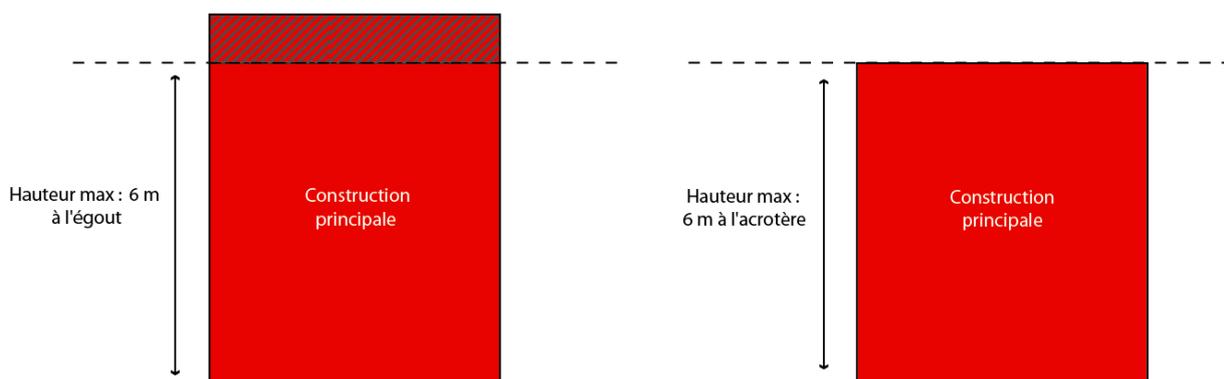
Non réglementé.

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

### **10.1. Règle générale**

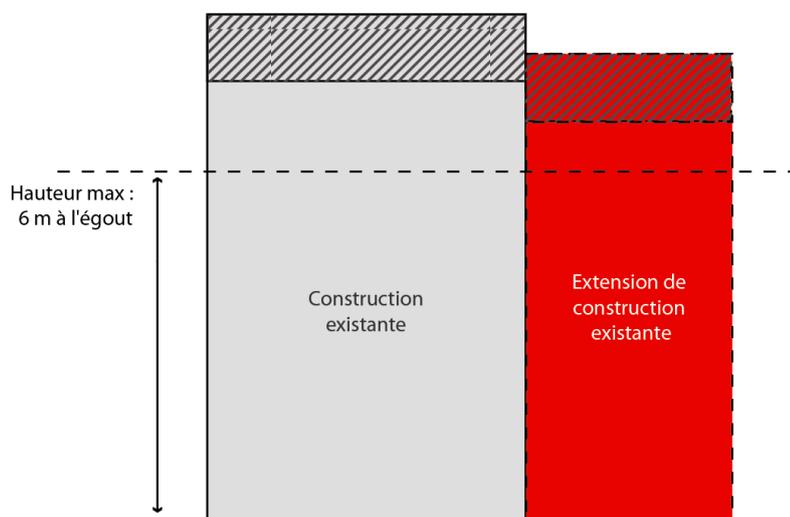
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC+1 niveau maximum).



### **10.2. Dispositions particulières**

Des dérogations à la règle générale peuvent être accordées pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



Pour les bâtiments annexes, tels que les garages, de la construction principale, la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faitage sans jamais excéder la hauteur de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination artisanale ou commerciale qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers non professionnels, bâtiments techniques de piscines, etc., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

### **11.2. Aspect des constructions**

Les constructions doivent respecter le nuancier de la commune en ce qui concerne la couleur des enduits. Ce nuancier est annexé au présent règlement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux et techniques spécifiques pourront être admis, sous réserve de l'alinéa précédent, si le projet de construction les justifie. Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

- **Maçonneries**

Un parement pierre et/ou un bardage en bois, P.V.C ou autres matériaux modernes ne pourront dépasser 20% de la totalité de la surface des façades et des pignons (surface des ouvertures comprise) du projet ou de la rénovation de l'existant. Dans le cadre d'une extension, la surface prise en compte dans le calcul contient la surface de façade de l'extension ainsi que celle de la construction principale.

- **Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

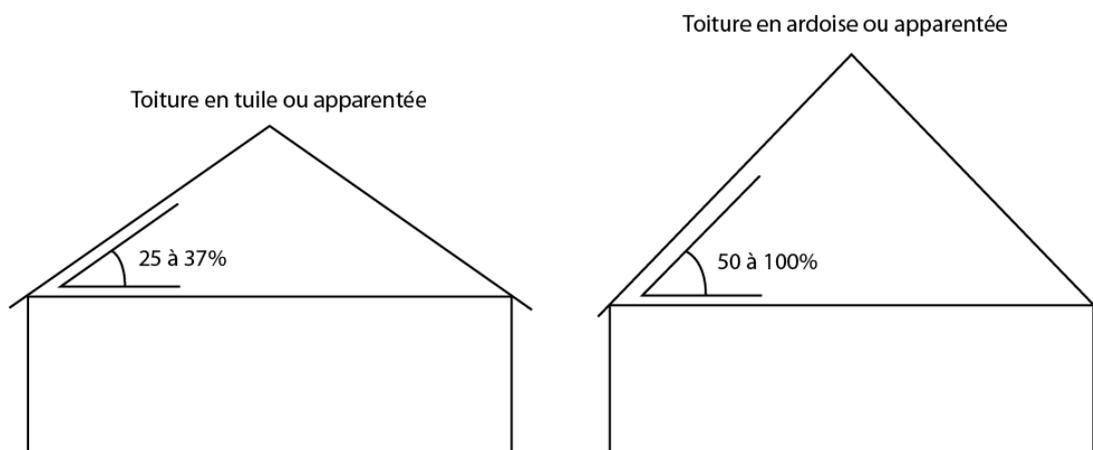
Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

La surface totale des toitures terrasses ne pourra pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

Les couvertures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, des carports, des pergolas et des toitures terrasses, seront en tuile de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes ou noires sont prohibées. La pente de la couverture sera entre 25 et 37%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%.

Tout autre type de couverture est interdit.



#### **Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire**

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

1. Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
2. Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

- **Menuiseries**

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

### **11.3. Clôtures (constructions existantes et nouvelles)**

- **Clôture non végétales**

Les clôtures seront réalisées en maçonnerie, enduites (des deux côtés) et adaptées à la construction déjà réalisée. D'autres matériaux peuvent être autorisés tel que le PVC, l'aluminium, etc. sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et de leur durabilité dans le temps. Une clôture grillagée pourra également être autorisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée :

- **en façade côté rue et en limite séparative jusqu'au droit de la construction** : à un muret de 1,20m maximum avec possibilité de surélévation décorative ajourée. La hauteur totale maximale (muret+surélévation) sera de 1,50m.
- **en arrière du droit de la construction** : une clôture d'une hauteur maximale (clôture pleine ou grillagée) de 2,00 mètres à partir du sol naturel.
- des hauteurs différentes pourront être autorisées pour harmonisation avec un mur de clôture et le bâti existant.

- **Clôture végétale**

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe précédent. Les plantations de basses tiges (<2 mètres) seront implantées selon un recul minimal de 0,5 mètre et les plantations de hautes tiges (>2 mètres), selon un recul de 2 mètres minimum.

#### 11.4. Dispositions diverses

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE UB / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

#### 12.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette
Logement social	1 place par logement
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Bureau	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces inférieurs à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Sans objet
Commerces supérieurs à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Constructions à usage artisanal à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place de stationnement pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

## **12.2 Modalités de réalisation**

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

## **12.3 Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## **ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

## **ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone UC** est une zone d'habitat caractérisée par des formes urbaines pavillonnaires peu denses. Le maintien d'une densité bâtie limitée y est recherché pour des raisons d'environnement bâti, d'éloignement de ces quartiers vis-à-vis des centralités communales ou de l'absence de réseaux suffisamment dimensionnés pour recevoir un nombre important de nouveaux logements. La construction de commerces et de services de proximité y est également permise, en adéquation avec la vocation à dominante d'habitat. Au sein de la zone UC on distingue un sous-secteur UCa où l'assainissement collectif n'est pas présent et au sein duquel la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement individuel est autorisée.

### **ARTICLE UC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Au sein de la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation,
3. L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
4. Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article UC2
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration suivant la réglementation en vigueur.
6. Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans ce cas, le stationnement doit être réalisé sous une structure (soumise à autorisation) et ne doit pas être visible depuis le domaine public. Ce stationnement ne peut intervenir qu'une fois la réalisation aboutie, de la construction principale à laquelle il est rattaché.
8. Le stationnement ou le garage mort des résidences mobiles de loisirs,
9. Les garages collectifs de caravane et de résidences mobiles de loisirs,
10. Les habitations légères de loisirs,
11. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

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

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UC 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. Les constructions et installations destinées à des activités sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins et qu'elles ne nuisent pas à la bonne tenue du quartier d'habitation voisin. La surface au sol de cette construction ne peut alors excéder 60 m<sup>2</sup>.
4. Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent être précédés d'une

déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

5. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
6. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
7. Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ainsi que leur modification ou leur surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

### **Article UC 3 / ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront avoir au moins 3 mètres d'emprise quand elles desservent 1 logement, 4 mètres d'emprise pour 2 logements et au moins 6 mètres d'emprise à partir de 3 logements.

Les voies en impasse, existante ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la construction de nouvelles annexes sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **ARTICLE UC 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

### ○ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**En secteur UCa** les dispositifs d'assainissement individuels sont admis, s'ils sont conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

### ○ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de ce type de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **4.3. Réseaux divers**

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

## **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE UC 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

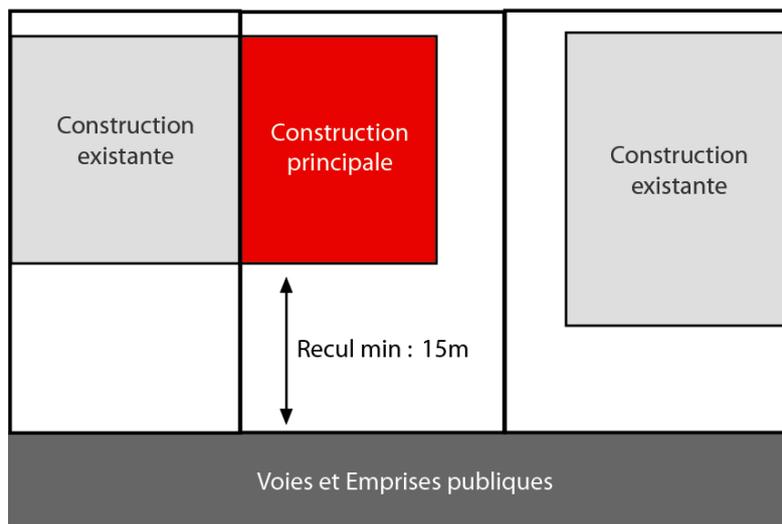
Non règlementé.

## **ARTICLE UC 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

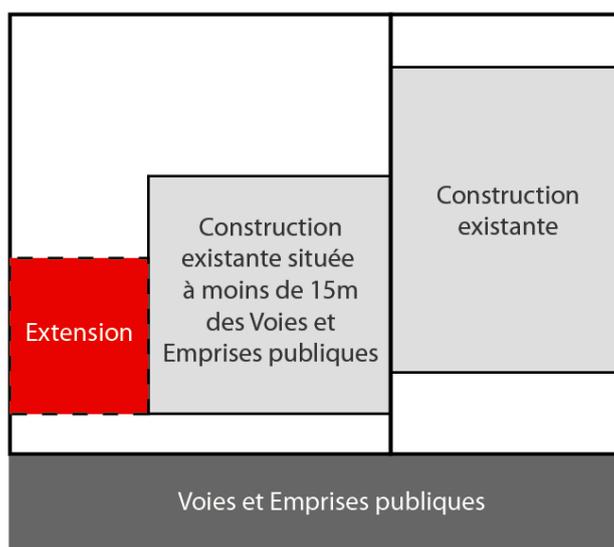


- 35m de la limite de voie ou d'emprise publique le long de la RD 32 (hors agglomération)
- 15m de la limite de voie ou d'emprise publique le long des RD 69, RD 69 A, RD 205, RD 82 et RD 103 (hors agglomération)
- 15m des berges des cours d'eau et étiers (hors agglomération)
- 5m des fossés (hors agglomération)

## 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.

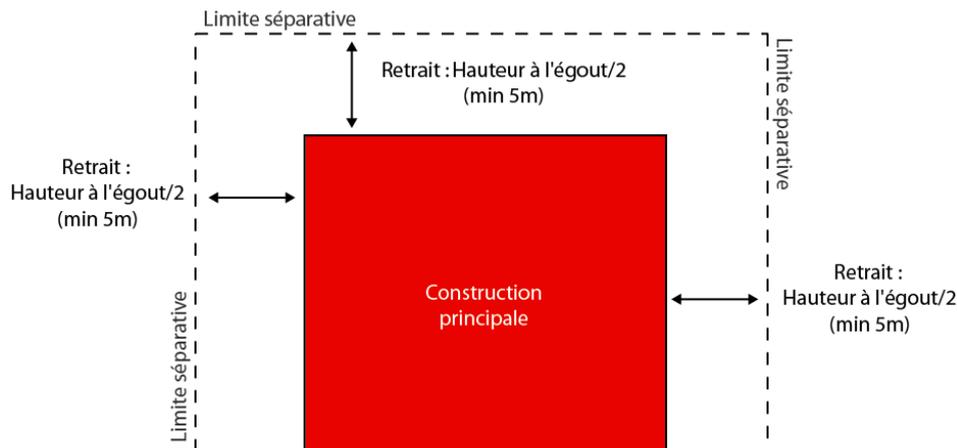


2. lorsque la construction projetée est un abri de jardin de moins de 12m<sup>2</sup>.
3. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

4. Les règles générales définies ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

#### **ARTICLE UC 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère de toiture ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 mètres.



Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation de piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les règles générales définies ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PU sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale définie ci-dessus.

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

Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> seront implantés en arrière de la construction principale.

#### **ARTICLE UC 9 / EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol cumulée des annexes à partir de la date d'approbation du PLU (22/02/2017) est limitée à 80m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (22/02/2017) ont la possibilité de s'étendre selon les pourcentages suivants :

- 100% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions et installations inférieures à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 80% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions et installations comprises entre 100 et 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions et installations supérieures à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les constructions à vocation commerciale, l'emprise au sol cumulée à partir de la date d'approbation du PLU (22/02/2017) est limitée à 60m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements collectifs et d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

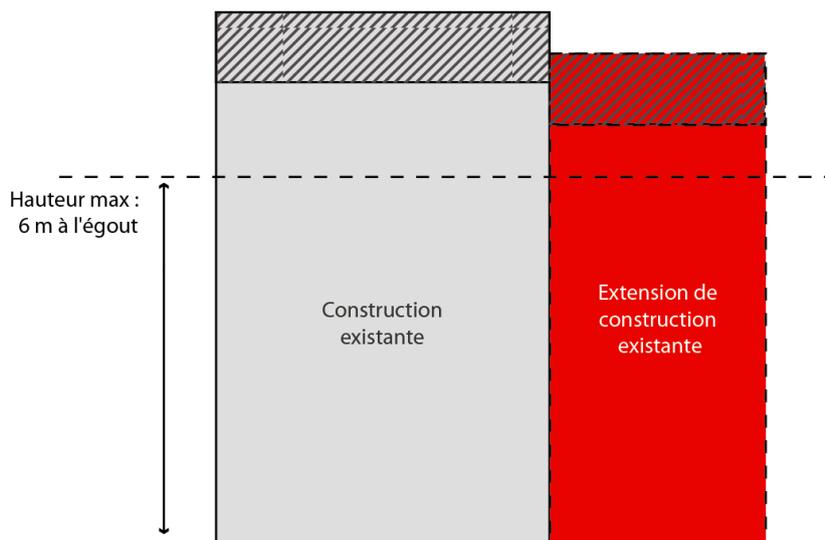
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC+1 niveau maximum).



### **10.2. Dispositions particulières**

Des dérogations à la règle générale peuvent être accordées pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



Pour les bâtiments annexes de la construction principale, la hauteur maximale ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UC 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers non professionnels, bâtiments techniques de piscines, etc., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

### **11.2. Aspect des constructions**

Les constructions doivent respecter le nuancier de la commune en ce qui concerne la couleur des enduits. Ce nuancier est annexé au présent règlement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux et techniques spécifiques pourront être admis, sous réserve de l'alinéa précédent, si le projet de construction les justifie. Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

- **Maçonneries**

Un parement pierre et/ou un bardage en bois, P.V.C ou autres matériaux modernes ne pourront dépasser 20% de la totalité de la surface des façades et des pignons (surface des ouvertures comprise) du projet ou de la rénovation de l'existant. Dans le cadre d'une extension, la surface prise en compte dans le calcul contient la surface de façade de l'extension ainsi que celle de la construction principale.

- **Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

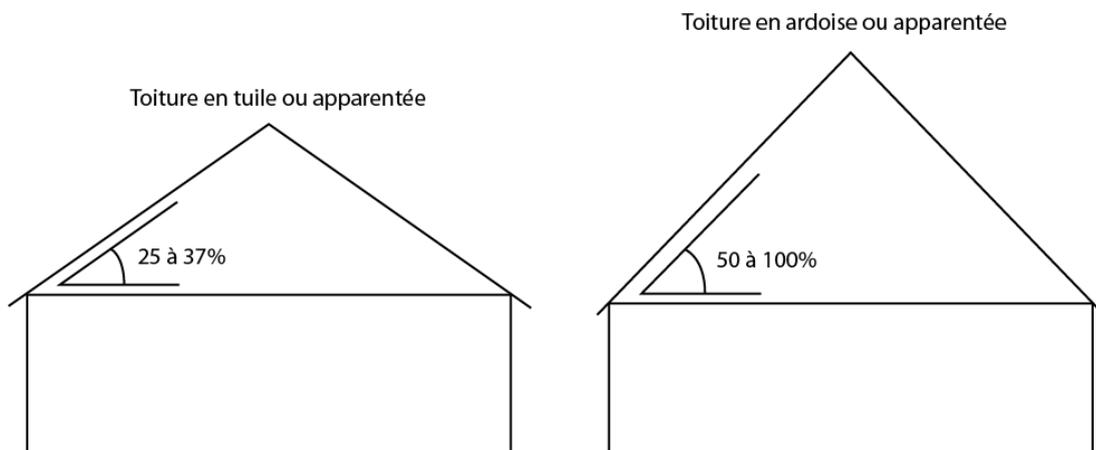
Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

La surface totale des toitures terrasses ne pourra pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

Les couvertures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, des carports, des pergolas et des toitures terrasses, seront en tuile de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes ou noires sont prohibées. La pente de la couverture sera entre 25 et 37%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%.

Tout autre type de couverture est interdit.



***Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire***

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

3. Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
4. Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

- **Menuiseries**

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

### **11.3. Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)**

- **Clôture non végétales**

Les clôtures seront réalisées en maçonnerie, enduites (des deux côtés) et adaptées à la construction déjà réalisée. D'autres matériaux peuvent être autorisés tel que le PVC, l'aluminium, etc. sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et de leur durabilité dans le temps. Une clôture grillagée pourra également être autorisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée :

- **en façade côté rue et en limite séparative jusqu'au droit de la construction** : à un muret de 1,20m maximum avec possibilité de surélévation décorative ajourée. La hauteur totale maximale (muret+surélévation sera de 1,50m.
- **en arrière du droit de la construction** : une clôture d'une hauteur maximale (clôture pleine ou grillagée) de 2,00 mètres à partir du sol naturel.
- des hauteurs différentes pourront être autorisées pour harmonisation avec un mur de clôture et le bâti existant.

- **Clôture végétale**

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe précédent. Les plantations de basses tiges (<2 mètres) seront implantées selon un recul minimal de 0,5 mètre et les plantations de hautes tiges (>2 mètres), selon un recul de 2 mètres minimum.

#### 11.4. Dispositions diverses

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE UC / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

#### 12.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

## **12.2 Modalités de réalisation**

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

## **12.3 Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## **ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

Les arbres existants sur la zone UC doivent être conservés. Toutefois, lorsque la configuration des lieux nécessite l'abattage de l'un d'entre eux, le projet devra prévoir la replantation d'un individu équivalent.

**Au moins 50%** de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

## **ARTICLE UC 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone UE** correspond aux secteurs destinés à recevoir des constructions ou installations à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'entrepôts.

La zone UE comprend un sous-secteur spécifique UEpr, localisé au niveau du chemin des Cordes, qui permet la réalisation des constructions autorisées en zone UE et des équipements spécifiques au poste RTE.

### **ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Au sein de la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone, du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.
2. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation,
3. L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
4. Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article UE2
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration suivant la réglementation en vigueur.
6. Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Le stationnement ou le garage mort des résidences mobiles de loisirs,
8. Les constructions à usage d'habitation,
9. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

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

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
5. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation commerciale, sous réserve d'être liées à une activité principale relevant de la vocation artisanale ou industrielle (showrooms, halls d'exposition de la production...),
6. Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

## **Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée. Les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### o Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### o Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.3. Réseaux divers**

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### 4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

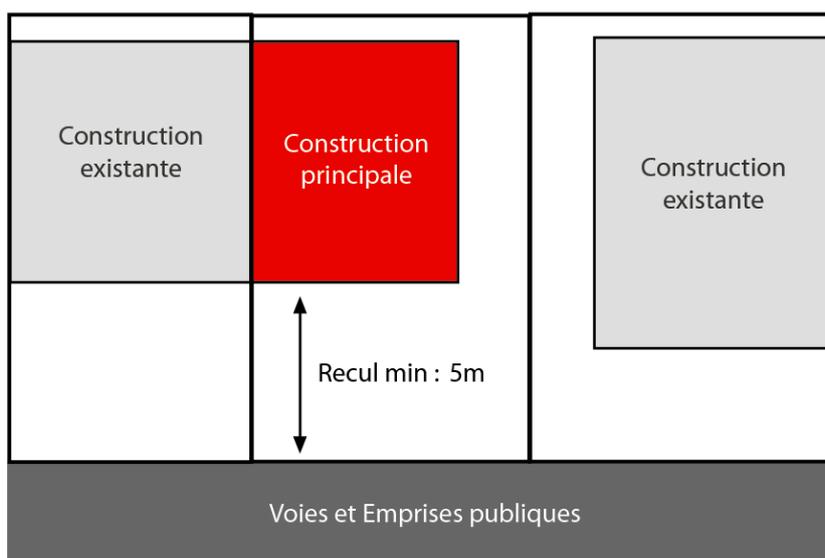
Non règlementé.

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

#### 6.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées à :

- 5m par rapport aux voies et emprises publiques

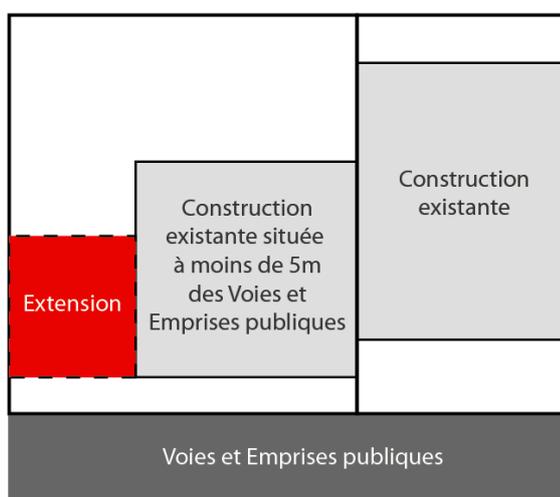


- 35m de l'axe de la RD 32 (hors agglomération)
- 15m de l'axe des RD 69, RD 69 A, RD 205, RD 82 et RD 103 (hors agglomération)
- 15m des berges des cours d'eau et étiers (hors agglomération)
- 5m des fossés (hors agglomération)

#### 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

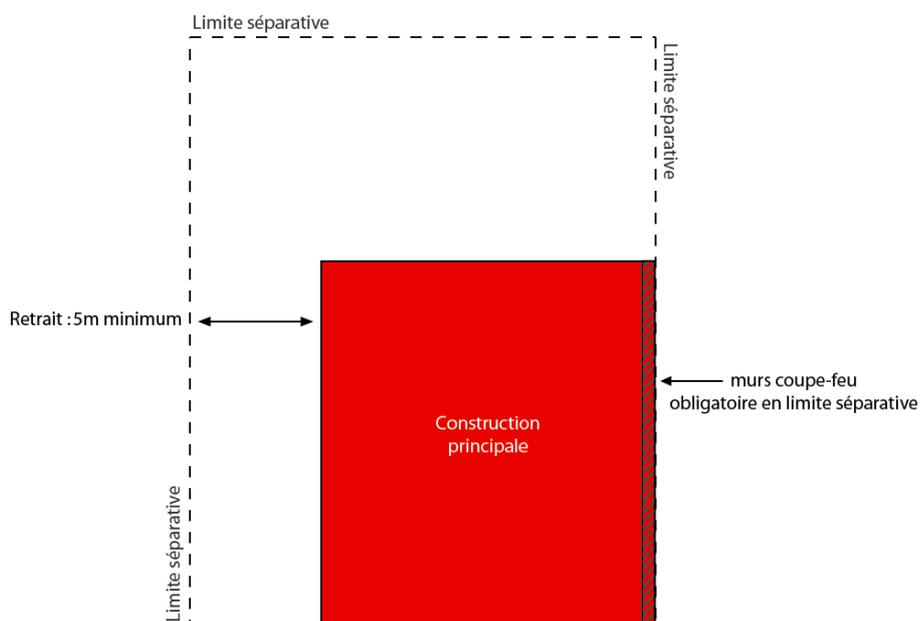
1. Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.



2. Lorsqu'il s'agit de voies situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble, sous réserve que toutes manœuvres puissent être effectuées en dehors de ces voies. Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
3. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

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

Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres au moins des limites séparatives. Toutefois, exception faite des limites formant périmètre de la zone, des constructions en limites séparatives pourront être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).



Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance égale à 4m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

### **ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de hauteur maximale des constructions sur les zones UE.

### **ARTICLE UE 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

#### **11.1. Expression architecturale**

L'architecture présentera un aspect général contemporain de préférence et compatible avec l'environnement. Les principes suivant seront respectés :

- Simplicité des formes,
- Harmonie des volumes et des couleurs,
- Les maçonneries, briques creuses et agglomérés seront enduits ou réalisés en bardage acier prélaqué et les couleurs s'harmoniseront avec l'environnement,
- Les toitures seront réalisées en fonction de la vocation de la zone,
- Les aires de stockage ou de dépôt d'éléments liés au fonctionnement de l'activité seront masquées par des écrans de verdure,

#### ***Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire***

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

1. Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
2. Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

## **11.2. Clôtures**

- **Sur voies**

Elles seront constituées par une bordurette avec une bande engazonnée plantée avec des arbustes en touffes, complétées par une grille à maille rectangulaire avec un revêtement plastifié blanc d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m.

- **En limite séparatives**

La grille ou le grillage est admis doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences afin d'obtenir une haie d'aspect bocager.

Toutefois, **sur le secteur UEpr**, les clôtures peuvent être constituées de tous types de matériaux sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage environnant et leur hauteur maximale est limitée à 7,00m.

## **11.3. Dispositions diverses**

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UE / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Exigences pour les véhicules motorisés**

Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal, ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...)

## **ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

**ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**

Extrait du Rapport de Présentation : La zone **US** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des activités éducatives, culturelles, sportives, de tourisme, d'hébergement touristique et de loisirs.

### **ARTICLE US 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites au sein de la **zone US**, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur.

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

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article US 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

### **Article US 3 / ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existante ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la construction de nouvelles annexes sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée. Les accès privés pourront être interdits sur les sections à protéger.

## **ARTICLE US 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### ○ Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement.

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

#### ○ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.3. Réseaux divers**

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE US 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

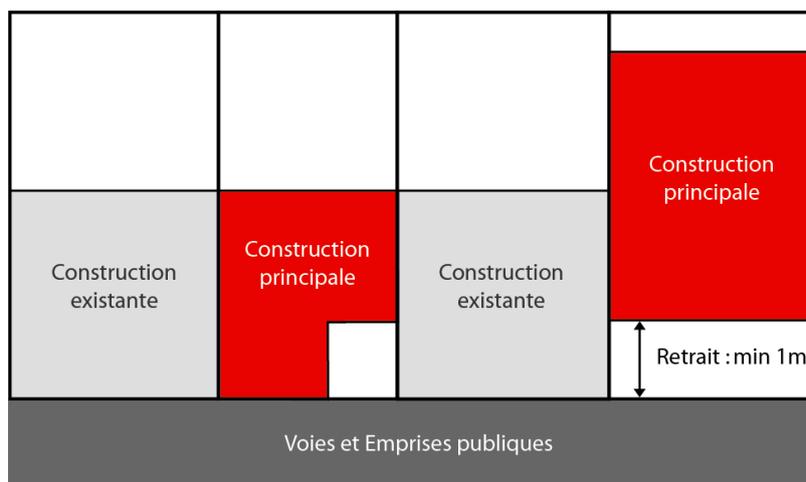
Non réglementé.

## **ARTICLE US 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à :

- l'alignement total ou partiel, ou selon un retrait minimal de 1m par rapport aux voies et emprises publiques

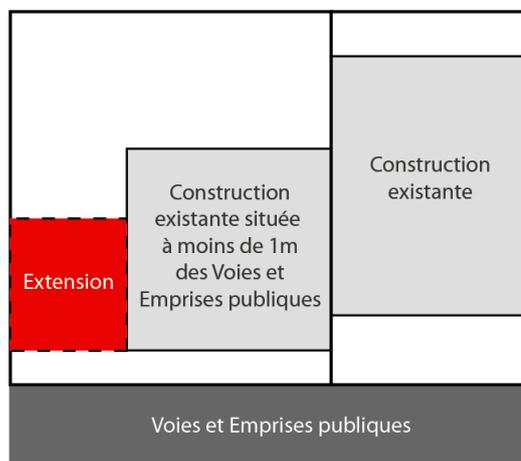


- 35m de l'axe de la RD 32 (hors agglomération)
- 15m de l'axe des RD 69, RD 69 A, RD 205, RD 82 et RD 103 (hors agglomération)
- 15m des berges des cours d'eau et étiers (hors agglomération)
- 5m des fossés (hors agglomération)

### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

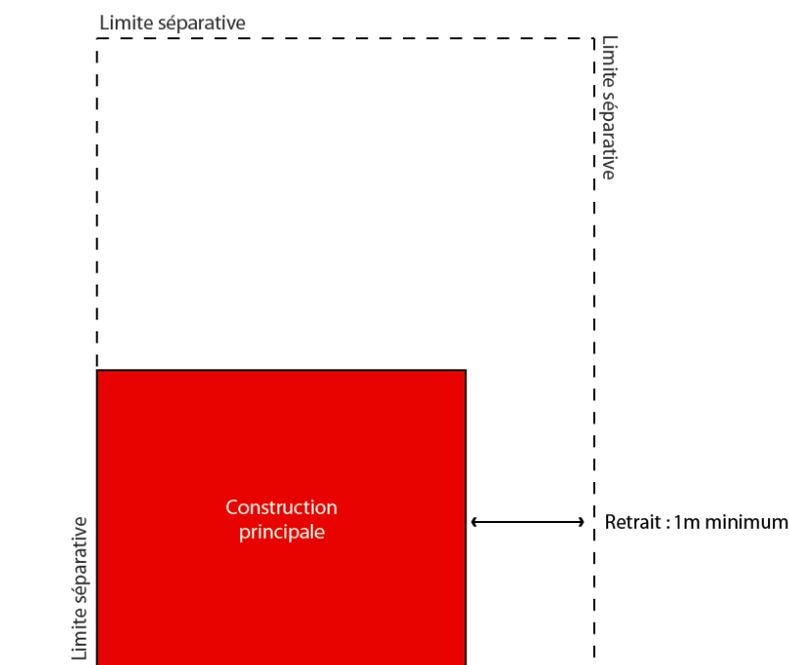
1. lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.



- De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

## **ARTICLE US 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implantées en limite séparative ou selon un retrait minimal de 1m par rapport aux limites séparatives.



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

Non réglementé

## **ARTICLE US 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE US 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de hauteur maximale des constructions sur les zones US.

## **ARTICLE US 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier, doit être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

## **ARTICLE US / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Exigences pour les véhicules motorisés**

Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, le nombre de places nécessaires à l'accueil des usagers.

## **ARTICLE US 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

## **ARTICLE US 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE US 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE US 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CARACTERE DES ZONES AU

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces à caractère naturel ou agricole, que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation. De la même façon que pour les zones urbaines, une distinction est proposée entre les **zones 1AU et les zones 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée à plus ou moins long terme :

- **La zone 1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### **La zone 1 AU se compose de 3 secteurs :**

- Un secteur **1AU** à vocation mixte d'habitat et d'activités urbaines (services, commerces, équipements publics)
  - Un secteur **1AUe** destiné à l'extension à court terme de la zone d'activité du Brécard. La zone 1AUe est constituée d'un sous-secteur **1AUepr** prévu spécifiquement pour l'extension du poste RTE.
  - Un secteur **1AUu** destiné à recevoir des activités éducatives, culturelles, sportives, de tourisme et de loisirs.
- **La zone 2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **La zone 2 AU se compose d'un secteur :**

- Un secteur **2AU** à vocation mixte d'habitat et d'activités urbaines (services, commerces, équipements publics)
- Un secteur **2AUe** destiné à l'extension à moyen ou long terme de la zone d'activités du Brécard.

## **Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone 1AU** est une zone à vocation mixte. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services, des équipements publics et des activités commerciales de proximité. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Au sein de la zone 1AU sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation,
3. L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
4. Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article 1AU2
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration suivant la réglementation en vigueur.
6. Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans ce cas, le stationnement doit être réalisé sous une structure (soumise à autorisation) et ne doit pas être visible depuis le domaine public. Ce stationnement ne peut intervenir qu'une fois la réalisation aboutie, de la construction principale à laquelle il est rattaché.
8. Le stationnement ou le garage mort des résidences mobiles de loisirs,
9. Les garages collectifs de caravane et de résidences mobiles de loisirs,
10. Les habitations légères de loisirs,
11. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

### **Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble dont la destination est compatible avec la bonne tenue d'un quartier urbain, sous réserve de la compatibilité du projet avec les dispositions des orientations d'aménagement et programmation (se reporter à la pièce n°3 du PLU),
2. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AU 1,
3. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
4. Les activités à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins et qu'elles ne nuisent pas à la bonne tenue du quartier d'habitation voisin.

5. Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.
6. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
7. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

## **Article 1AU 3 / ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront avoir au moins 3 mètres d'emprise quand elles desservent 1 logement, 4 mètres d'emprise pour 2 logements et au moins 6 mètres d'emprise à partir de 3 logements.

Les voies en impasse, existante ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la construction de nouvelles annexes sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

### ○ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### ○ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de ce type de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **4.3. Réseaux divers**

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

## **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE 1AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

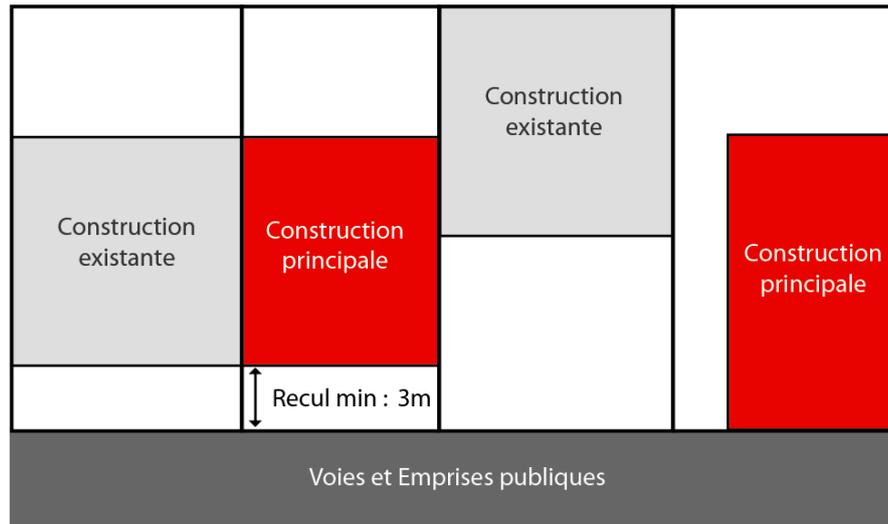
## **ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Règle générale**

Les constructions ont la possibilité de s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques
- Soit avec un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

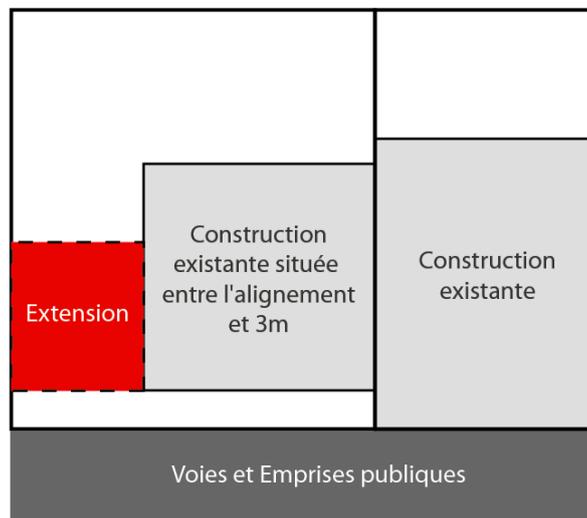


Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

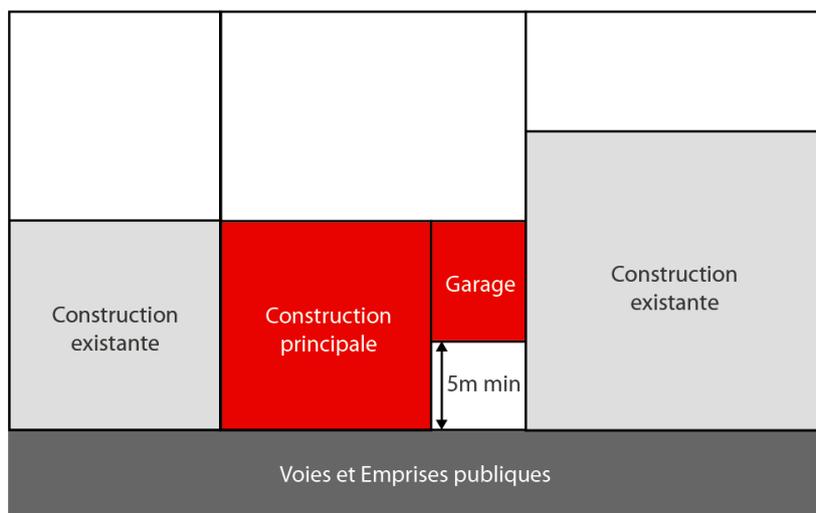
- 35m de l'axe de la RD 32
- 15m de l'axe des RD 69, RD 205, RD 82 et RD 103
- 15m des berges des cours d'eau et étiers
- 5m des fossés

## 6.2. Dispositions particulières

1. lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale



2. lorsque le projet de construction est un garage, qu'il soit une annexe ou inclus à la construction principale, celui-ci devra s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

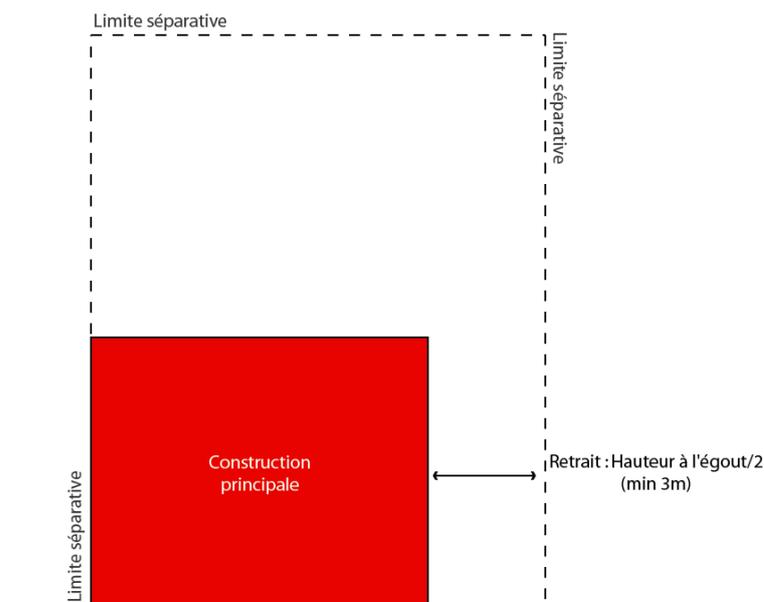


3. lorsque la construction projetée est un abri de jardin de moins de 12m<sup>2</sup>.
4. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

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

### **7.1. Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou selon un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère de toiture ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.



Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation de piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **7.2. Dispositions particulières**

Les constructions devront être édifiées selon un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres :

- Si la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites par rapport au terrain voisin dépasse 4,00 mètres et si sa longueur sur la limite est supérieure à 15 mètres. Pour les annexes indépendantes de la construction principale, cette hauteur est ramenée à 3,00 mètres ;
- Si la hauteur de la construction dépasse 5,00 mètres au faîtage lorsque celle-ci comporte un pignon en limite et si sa longueur sur la limite est supérieure à 15 mètres. Pour les annexes indépendantes de la construction principale, la hauteur au faîtage est ramenée à 4,00 mètres ;

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

Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> seront implantés en arrière de la construction principale.

## **ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL**

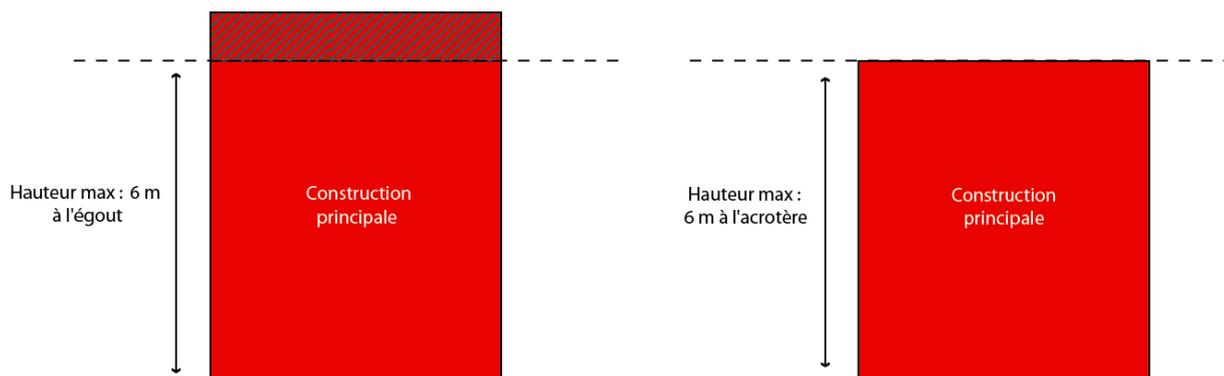
Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

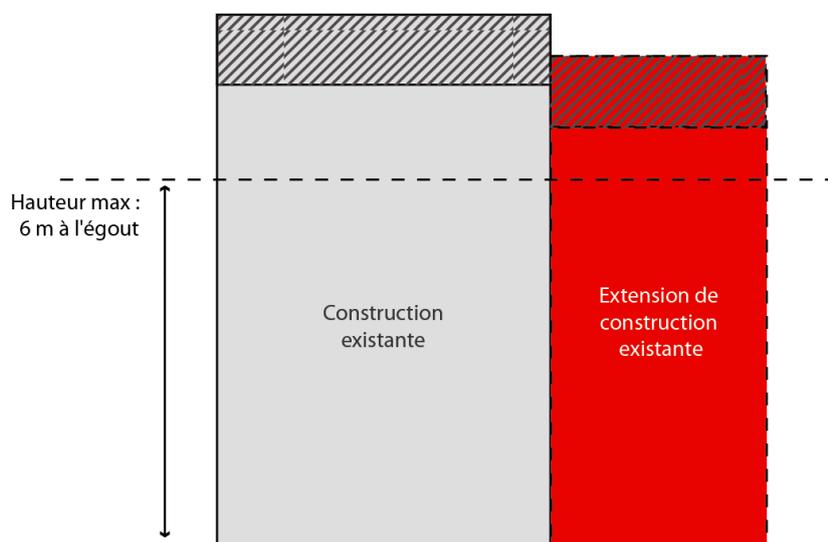
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC+1 niveau maximum).



## 10.2. Dispositions particulières

Des dérogations à la règle générale peuvent être accordées pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



Pour les bâtiments annexes, tels que les garages, de la construction principale, la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faitage sans jamais excéder la hauteur de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination artisanale ou commerciale qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1. Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers non professionnels, bâtiments techniques de piscines, etc., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

### 11.2. Aspect des constructions

Les constructions doivent respecter le nuancier de la commune en ce qui concerne la couleur des enduits. Ce nuancier est annexé au présent règlement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux et techniques spécifiques pourront être admis, sous réserve de l'alinéa précédent, si le projet de construction les justifie. Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

#### • Maçonneries

Un parement pierre et/ou un bardage en bois, P.V.C ou autres matériaux modernes ne pourront dépasser 20% de la totalité de la surface des façades et des pignons (surface des ouvertures comprise) du projet ou de la rénovation de l'existant. Dans le cadre d'une extension, la surface prise en compte dans le calcul contient la surface de façade de l'extension ainsi que celle de la construction principale.

#### • Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

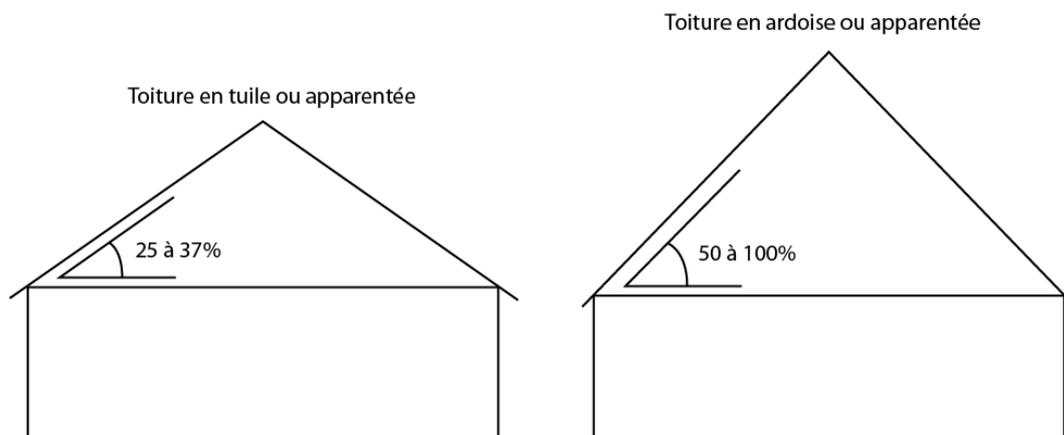
Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

La surface totale des toitures terrasses ne pourra pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

Les couvertures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, des carports, des pergolas et des toitures terrasses, seront en tuile de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes ou noires sont prohibées. La pente de la couverture sera entre 25 et 37%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%.

Tout autre type de couverture est interdit.



#### **Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire**

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

5. Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
6. Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

- **Menuiseries**

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

### **11.3. Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)**

- **Clôture non végétales**

Les clôtures seront réalisées en maçonnerie, enduites (des deux côtés) et adaptées à la construction déjà réalisée. D'autres matériaux peuvent être autorisés tel que le PVC, l'aluminium, etc. sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et de leur durabilité dans le temps. Une clôture grillagée pourra également être autorisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée :

- **en façade côté rue et en limite séparative jusqu'au droit de la construction** : à un muret de 1,20m maximum avec possibilité de surélévation décorative ajourée. La hauteur totale maximale (muret+surélévation sera de 1,50m.
- **en arrière du droit de la construction** : une clôture d'une hauteur maximale (clôture pleine ou grillagée) de 2,00 mètres à partir du sol naturel.
- des hauteurs différentes pourront être autorisées pour harmonisation avec un mur de clôture et le bâti existant.

- **Clôture végétale**

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe précédent. Les plantations de basses tiges (<2 mètres) seront implantées selon un recul minimal de 0,5 mètre et les plantations de hautes tiges (>2 mètres), selon un recul de 2 mètres minimum.

Toutefois, **sur le secteur 1AUepr**, les clôtures peuvent être constituées de tous types de matériaux sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage environnant et leur hauteur maximale est limitée à 7,00m.

### **11.4. Dispositions diverses**

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la

circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

### 12.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette
Logement social	1 place par logement
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Bureau	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces inférieurs à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Sans objet
Commerces supérieurs à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Constructions à usage artisanal	1 place de stationnement pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

### 12.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### 12.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## **ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

## **ARTICLE 1AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**

Extrait du Rapport de Présentation : La zone **1AUe** correspond à un secteur d'urbanisation future à court terme destiné à l'extension de la zone d'activité du Brécard ainsi qu'à l'extension de la zone du poste RTE (**zone 1AUepr**), soit vouée à l'accueil de constructions ou installations à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'entrepôts. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AUe 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Au sein de la zone 1AUe sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone, du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.
2. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation,
3. L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
4. Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article 1AUe 2
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration suivant la réglementation en vigueur.
6. Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Le stationnement ou le garage mort des résidences mobiles de loisirs,
8. Les constructions à usage d'habitation,
9. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

### **Article 1AUe 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- les opérations d'aménagement d'ensemble dont la destination est compatible avec le caractère de la zone, sous réserve de la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du PLU),
- La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUe 1,
- Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
- La reconstruction de bâtiments après sinistres.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation commerciale, sous réserve d'être liées à une activité principale relevant de la vocation artisanale ou industrielle (showrooms, halls d'exposition de la production...).
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

### **En zone 1AUepr uniquement :**

- seules les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux activités de RTE sont autorisées au sein de la zone.

### **Article 1AUe 3 / ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée. Les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

### **ARTICLE 1AUe 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

##### ○ Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où le pré-traitement est nécessaire.

##### ○ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### 4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

### 4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE 1AUe 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

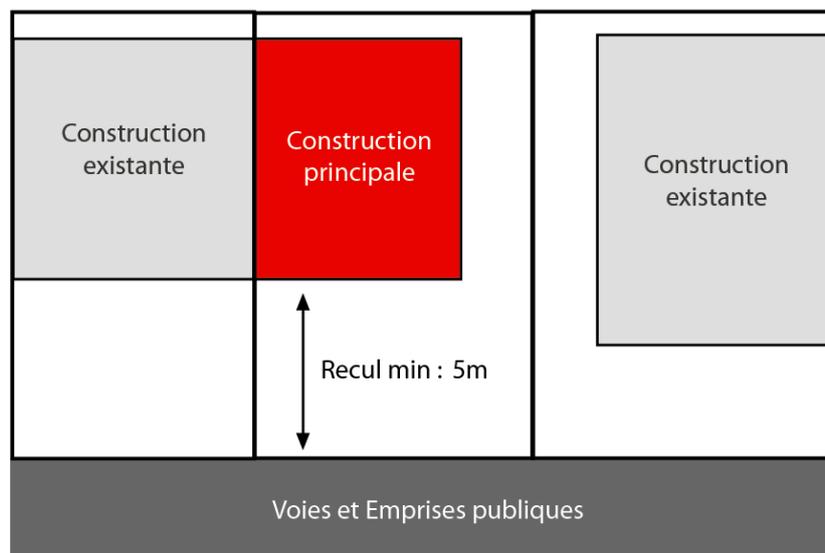
Non règlementé.

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

### 6.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées à :

- 5m par rapport aux voies et emprises publiques



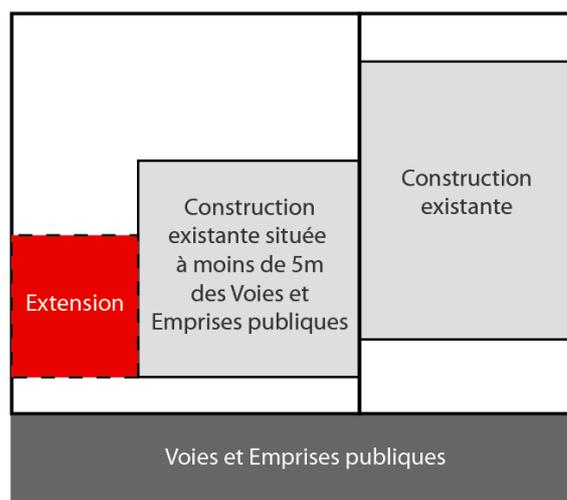
- 35m de l'axe de la RD 32 (hors agglomération)
- 15m de l'axe des RD 69, RD 69 A, RD 205, RD 82 et RD 103 (hors agglomération)
- 15m des berges des cours d'eau et étiers (hors agglomération)

- 5m des fossés (hors agglomération)

## 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante ayant une

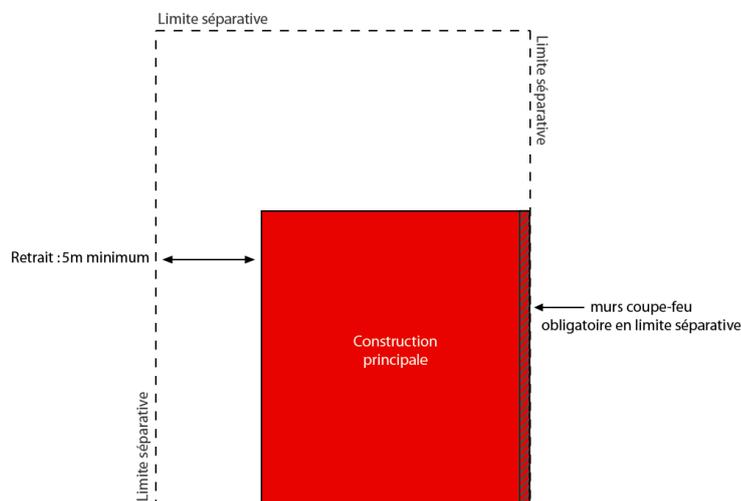


implantation différente de celle fixée par la règle générale.

2. Lorsqu'il s'agit de voies situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble, sous réserve que toutes manœuvres puissent être effectuées en dehors de ces voies. Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
3. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

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

Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres au moins des limites séparatives. Toutefois, exception faite des limites formant périmètre de la zone, des constructions en limites séparatives pourront être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).



Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance égale à 4m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

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

Non réglementé

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

Il n'est pas imposé de hauteur maximale des constructions sur les zones 1AUe.

#### **ARTICLE 1AUe 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

##### **11.1 Expression architecturale**

L'architecture présentera un aspect général contemporain de préférence et compatible avec l'environnement. Les principes suivant seront respectés :

- Simplicité des formes,
- Harmonie des volumes et des couleurs,
- Les maçonneries, briques creuses et agglomérés seront enduits ou réalisés en bardage acier prélaqué et les couleurs s'harmoniseront avec l'environnement,
- Les toitures seront réalisées en fonction de la vocation de la zone,
- Les aires de stockage ou de dépôt d'éléments liés au fonctionnement de l'activité seront masquées par des écrans de verdure,

##### ***Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire***

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

1. Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse

2. Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

### **11.2. Clôtures**

- **Sur voies**

Elles seront constituées par une bordurette avec une bande engazonnée plantée avec des arbustes en touffes, complétées par une grille à maille rectangulaire avec un revêtement plastifié blanc d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m.

- **En limite séparatives**

La grille ou le grillage est admis doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences afin d'obtenir une haie d'aspect bocager.

### **11.3. Dispositions diverses**

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1AUe / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Exigences pour les véhicules motorisés**

Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal, ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...)

## **ARTICLE 1AUe 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

## **ARTICLE 1AUe 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUe 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUe 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUs**

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone 1AUs** est un secteur d'urbanisation future à court terme ayant vocation à recevoir des activités éducatives, culturelles, sportives, de tourisme et de loisirs. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AUs 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites au sein de la **zone 1AUs**, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur.

### **Article 1AUs 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble dont la destination est compatible avec le caractère de la zone, sous réserve de la compatibilité du projet avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du PLU),
2. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUs 1,
3. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
4. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
5. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

### **Article 1AUs 3 / ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existante ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la construction de nouvelles annexes sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée. Les accès privés pourront être interdits sur les sections à protéger.

## **ARTICLE 1AUs 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### ○ Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### ○ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.3. Réseaux divers**

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE 1AUs 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

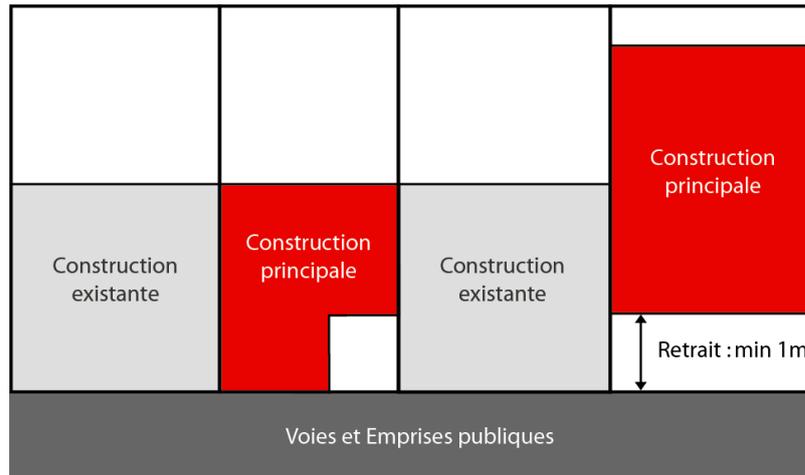
Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUs 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à :

- l'alignement total ou partiel, ou selon un retrait minimal de 1m par rapport aux voies et emprises publiques

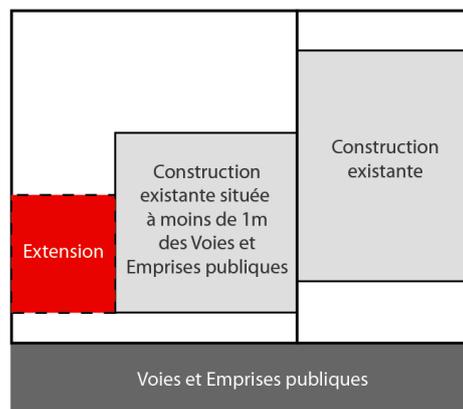


- 35m de l'axe de la RD 32 (hors agglomération)
- 15m de l'axe des RD 69, RD 69 A, RD 205, RD 82 et RD 103 (hors agglomération)
- 15m des berges des cours d'eau et étiers (hors agglomération)
- 5m des fossés (hors agglomération)

### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.



2. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

#### **ARTICLE 1AUs 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou selon un retrait minimal de 1m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUs 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUs 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de hauteur maximale des constructions sur les zones US.

#### **ARTICLE 1AUs 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier, doit être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

#### **ARTICLE 1AUs / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

##### **Exigences pour les véhicules motorisés**

Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, le nombre de places nécessaires à l'accueil des usagers.

#### **ARTICLE 1AUs 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **13.1 Espaces végétalisés**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

#### **ARTICLE 1AUs 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUs 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUs 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

Extrait du Rapport de Présentation : **La zone 2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **La zone 2AU se divise en 2 secteurs :**

- Un secteur **2AU** à vocation mixte d'habitat et d'activités urbaines (services, commerces, équipements publics)
- Un secteur **2AUe** destiné à l'extension à moyen ou long terme de la zone d'activités du Brécharde.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article 2AU 2 est interdit sur la zone 2AU.

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

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article 2AU 1. Toutefois, l'extension du bâtiment est limitée à 30% de l'emprise au sol existante avant la date d'approbation du PLU et ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement.
2. Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée sous réserve de se situer sur la même unité foncière que la construction principale dont elles dépendent.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
4. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
5. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

### **Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

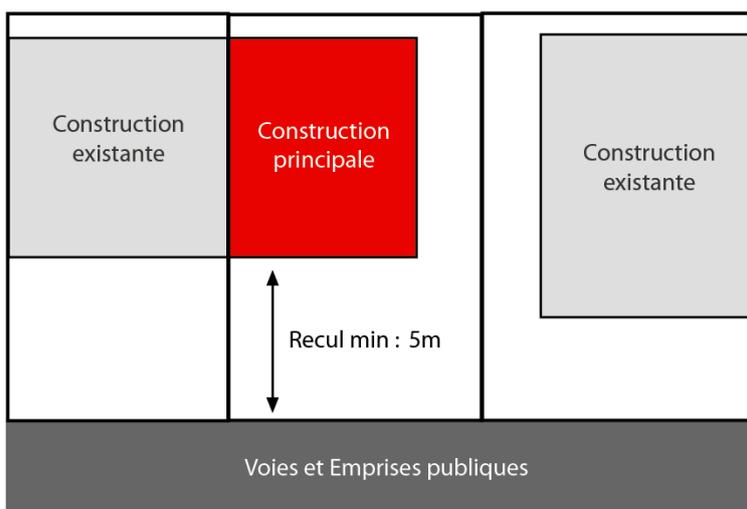
Non règlementé.

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

### **6.1. Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à :

- 5m par rapport aux voies et emprises publiques

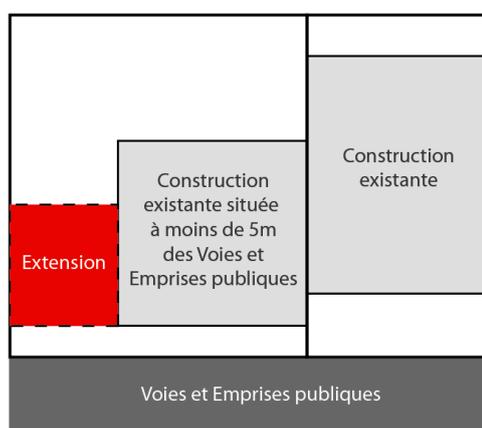


- 35m de l'axe de la RD 32 (hors agglomération)
- 15m de l'axe des RD 69, RD 69 A, RD 205, RD 82 et RD 103 (hors agglomération)
- 15m des berges des cours d'eau et étiers (hors agglomération)
- 5m des fossés (hors agglomération)

### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

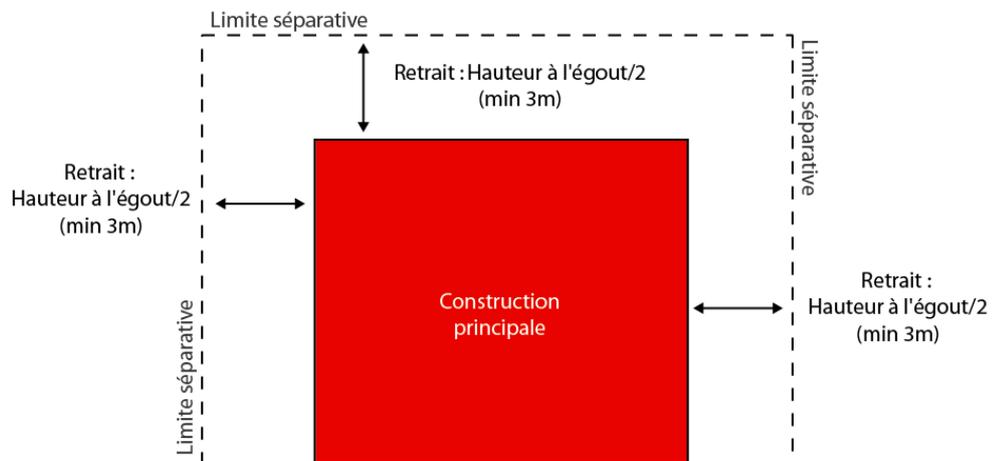
1. lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.



2. lorsque la construction projetée est un abri de jardin de moins de 12m<sup>2</sup>.
3. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

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

Les extensions de constructions isolées existant dans la zone doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



Les abris de jardins de moins de 12m<sup>2</sup> sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions, rénovations et annexes des constructions existantes doit s'harmoniser avec la hauteur du bâti existant et ne pas excéder celle-ci.

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier, doit être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

**ARTICLE 2AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

### **CARACTERE DES ZONES A**

Certaines zones du PLU, équipées ou non, peuvent être classées en zones agricoles afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.

Sont principalement autorisées en zone A, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.

Les extensions limitées et les annexes aux constructions d'habitation (dans des conditions d'implantation définies par le présent règlement) sont également autorisées.

Sont également permis, en application de l'article R. 151-35 du code de l'urbanisme, les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement vers une destination d'habitation (recensement annexé au présent règlement). Dans tous les cas, les dispositions de l'article L111-3 du Code Rural, relatives aux règles de réciprocité entre bâtiments agricoles et bâtiments de tiers, s'appliquent.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

### **La zone A est composée de 4 secteurs :**

- **La zone Ab** correspond aux territoires agricoles de bocage
- **La zone Am** correspond aux territoires agricoles de marais
- **La zone Ae** correspond à des secteurs agricoles de taille et de capacité limitée où des activités économiques sont présentes et où l'éventualité de leur développement est prise en compte. Ce secteur se décompose en un sous-secteur Ae1 où seul est autorisé le développement d'activités artisanales de petites dimensions et un sous-secteur Ae2 où seul sont autorisées les constructions en lien avec l'activité d'abattage industriel.
- **La zone An** correspond à des espaces agricoles situés en frange de l'enveloppe urbaine au sein desquels les constructions nouvelles ne sont pas souhaitables (paysage, nuisances, etc.)

## **Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Extrait du Rapport de Présentation : certains secteurs communaux sont classés en zone A en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Il se décompose en 4 sous-secteurs : Ab, Am, Ae et An (cf : page précédente).

### **ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

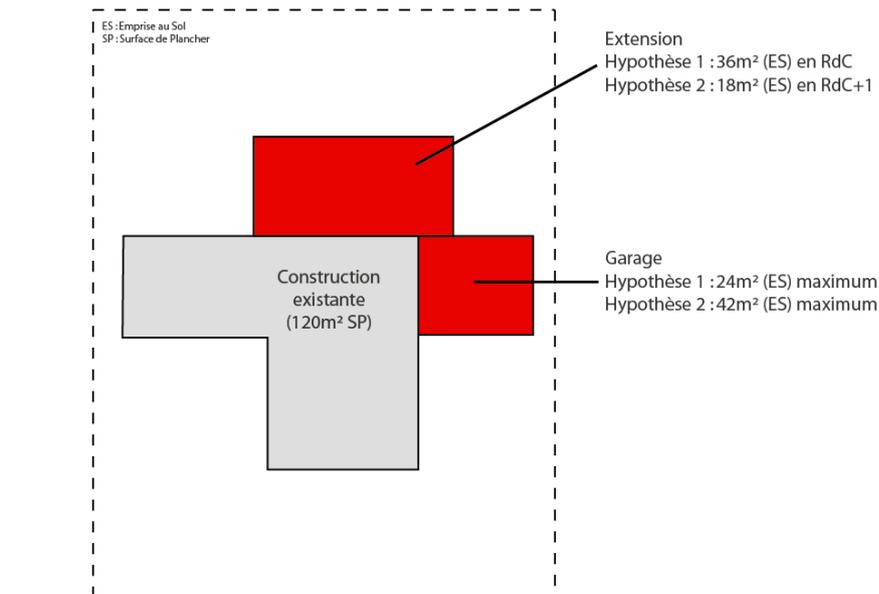
Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
2. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet de traitement paysager de qualité,
3. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
4. Dans les zones de marais, les bâtiments liés à l'exploitation de ceux-ci pourront être autorisés sous réserve d'être traités en harmonie avec le paysage.
5. La reconstruction de bâtiments après sinistres ;
6. Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
7. Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ainsi que leur modification ou leur surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

#### **En secteur Ab, Am, An et Ae1 :**

8. Les extensions mesurées des habitations, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de PLU (22/02/2017) ou 30m<sup>2</sup> de surface de plancher en appliquant la solution la plus favorable des deux, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après extension, et dans la limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol maximale après extension.



9. La surface au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup>. Ces annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

Les abris de jardin, en matériaux légers de moins de 12 m<sup>2</sup>, sont comptabilisés dans les 50 m<sup>2</sup> ci-dessus, au même titre que les autres annexes.

10. Les piscines sont autorisées et n'entrent pas dans la surface des 50m<sup>2</sup> d'annexes.
11. Les abris de jardins, en matériaux légers, sont limités à 1 par unité foncière et à 12m<sup>2</sup>.
12. Les piscines non couvertes, à condition d'être implantées sur la même parcelle qu'une habitation existante.

### **En secteur Ab et Am :**

13. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
14. Les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole telles que la transformation, le conditionnement, la vente des produits d'exploitation, etc.
15. Les constructions nouvelles à usage d'habitation (logements de fonction) (limitées à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher) et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...) à condition :
- Qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
  - Qu'elles soient localisées en priorité au cœur du siège d'exploitation et en cas d'impossibilité localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire.

Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus en cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature du sol, etc.)

En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, l'habitation devra être réalisée après les bâtiments d'exploitation.

16. Le changement de destination de bâtiments agricoles sous réserve d'être identifiés aux documents graphiques du règlement (recensement annexé au présent règlement). Ces derniers ont été identifiés parce que :

- le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination présente un intérêt architectural et patrimonial ;
- le changement de destination ne compromet pas une activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour assumer le changement de destination ;
- L'emprise au sol du bâtiment est supérieure à 80m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination s'effectue vers une destination d'habitation.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article L111-3 du Code Rural, relatives aux règles de réciprocité entre bâtiments agricoles et bâtiments de tiers, s'appliquent.

17. La pratique du camping à la ferme soumise à déclaration suivant la réglementation en vigueur et les aires naturelles de camping à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente et principale.

Le terrain destiné à cette activité ne devra pas être éloigné de plus de 100,00 mètres du centre de la ferme et il devra être intégré dans l'environnement par la plantation d'arbres brise-vue.

Toute cessation de l'activité agricole entraînera la suppression du droit au camping ou à l'exploitation de l'aire naturelle de camping et sa fermeture.

#### **En secteur Ae1 et Ae2 :**

18. L'extension de constructions existantes à usage d'activités artisanales sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'extension soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
- que l'extension ou le cumul des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

#### **En secteur Ae2 :**

19. Les constructions nouvelles à destination d'activités industrielles en lien avec l'abattage.

### **Article A 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

**Seulement en secteur Ae2**, elles doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée. Les accès privés pourront être interdits sur les sections à protéger.

#### **ARTICLE A 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

##### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

##### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

###### o Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

**Seulement en secteur Ae2**, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où le pré-traitement est nécessaire.

###### o Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de ce type de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

##### **4.3. Réseaux divers**

Les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### **ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

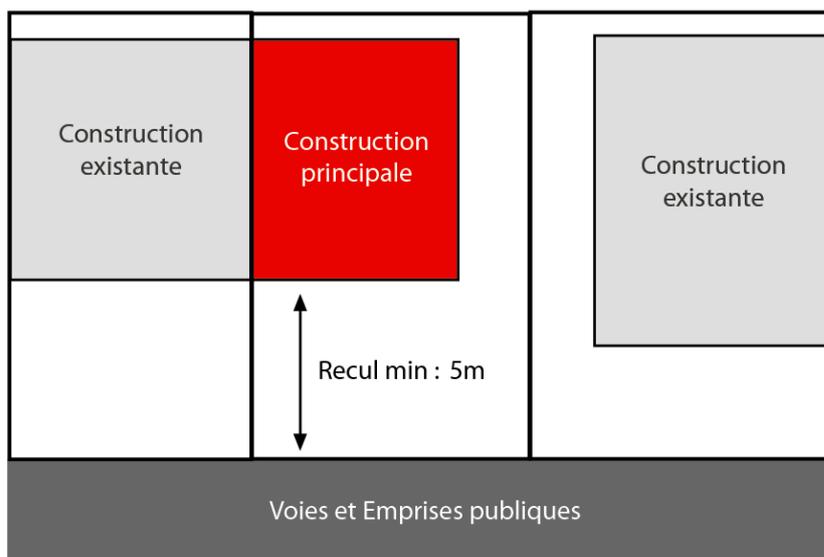
Non réglementé.

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

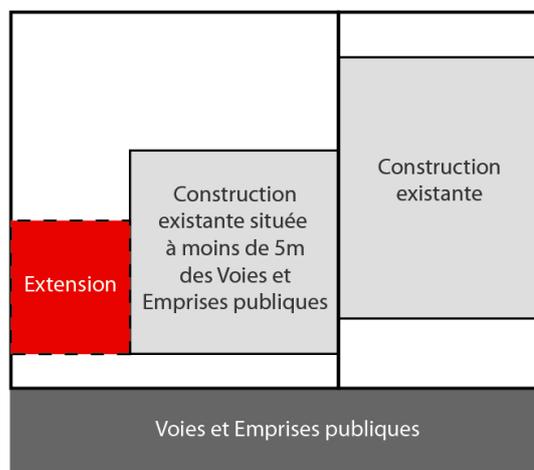
##### **6.1. Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à :

- 5m par rapport aux voies et emprises publiques



- 35m de l'axe de la RD 32 (hors agglomération)
- 15m de l'axe des RD 69, RD 69 A, RD 205, RD 82 et RD 103 (hors agglomération)
- 15m des berges des cours d'eau et étiers (hors agglomération)
- 5m des fossés (hors agglomération)



## 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

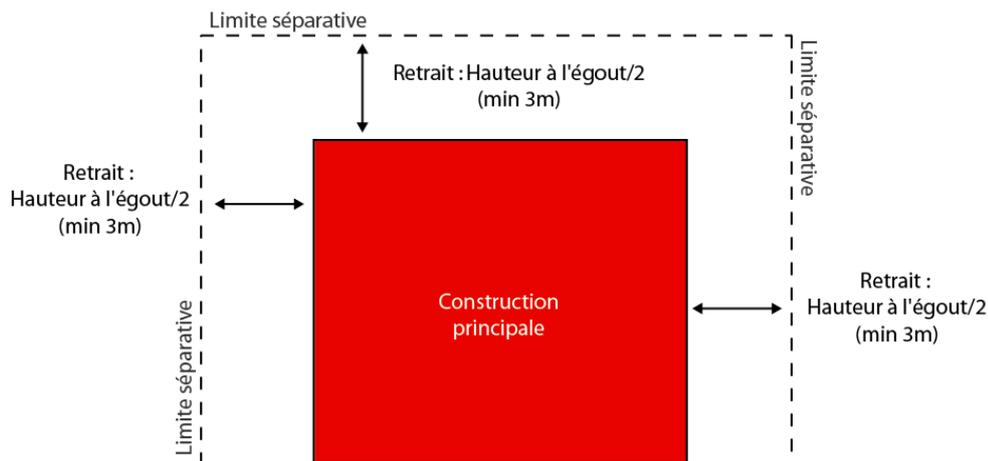
1. Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
2. Lorsque la construction projetée est un abri de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup>.
3. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

4. Les règles générales définies ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

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

### **7.1. Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.



En outre, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 15m des berges et des étiers,
- 6m des berges et des autres fossés,
- 50m des berges de Le Lignerou,

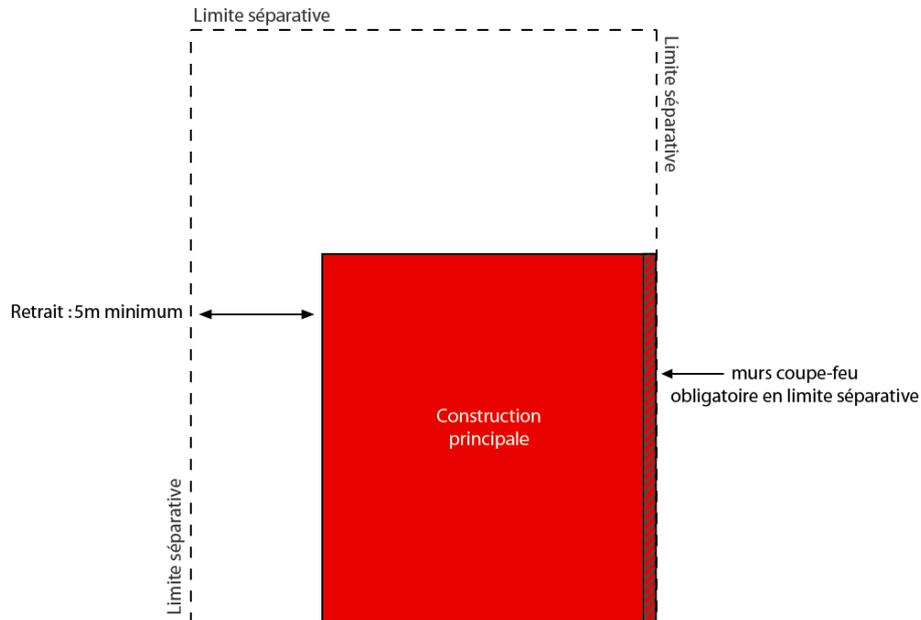
### **7.2. Dispositions particulières**

Les constructions artisanales et à usage d'habitation pourront être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- La longueur cumulée des constructions existantes et projetées sur une même limite n'excède pas 15,00 mètres ;
- La hauteur de la construction n'excède pas 3,00 mètres au droit de la limite, cette hauteur étant portée à 4,00 mètres dans le cas de faitage d'un mur pignon.
- Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup>, sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- Les rebords de bassin des piscines doivent être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives, et respecter les retraits ci-avant par rapport aux cours d'eau.
- Les règles générales définies ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

### **En secteur Ae2 :**

Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres au moins des limites séparatives. Toutefois, exception faite des limites formant périmètre de la zone, des constructions en limites séparatives pourront être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).



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

Une distance au moins égale à 4m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Les abris de jardins de moins de 12m<sup>2</sup> seront implantés en arrière de la construction principale.

### **ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **En secteur Ab :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC+1 niveau maximum).

#### **En secteur Am :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **3,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC niveau maximum).

### **En secteur Ae1 :**

La hauteur maximale des constructions autorisées sur le secteur ne peut excéder **6,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC+1 niveau maximum).

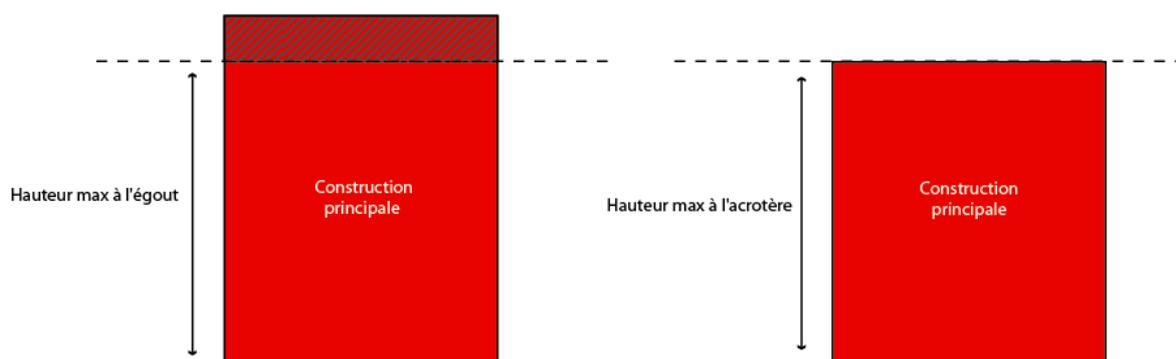
### **En secteur Ae2 :**

La hauteur maximale des constructions autorisées sur le secteur est limitée à **9,00 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

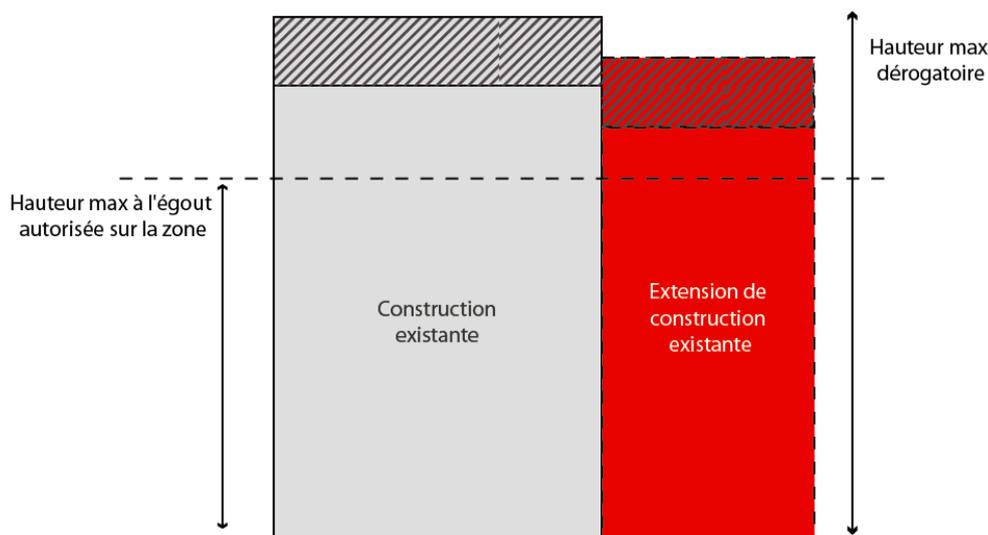
### **Sur l'ensemble de la zone A :**

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC niveau maximum).



Des dérogations aux règles précédentes peuvent être accordées pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



## **ARTICLE A 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

#### **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers non professionnels, bâtiments techniques de piscines, etc., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

#### **11.2. Aspect des constructions**

Les constructions doivent respecter le nuancier de la commune en ce qui concerne la couleur des enduits. Ce nuancier est annexé au présent règlement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux et techniques spécifiques pourront être admis, sous réserve de l'alinéa précédent, si le projet de construction les justifie. Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

- **Maçonneries**

Un parement pierre et/ou un bardage en bois, P.V.C ou autres matériaux modernes ne pourront dépasser 20% de la totalité de la surface des façades et des pignons (surface des ouvertures comprise) du projet ou de la rénovation de l'existant. Dans le cadre d'une extension, la surface prise en compte dans le calcul contient la surface de façade de l'extension ainsi que celle de la construction principale.

- **Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

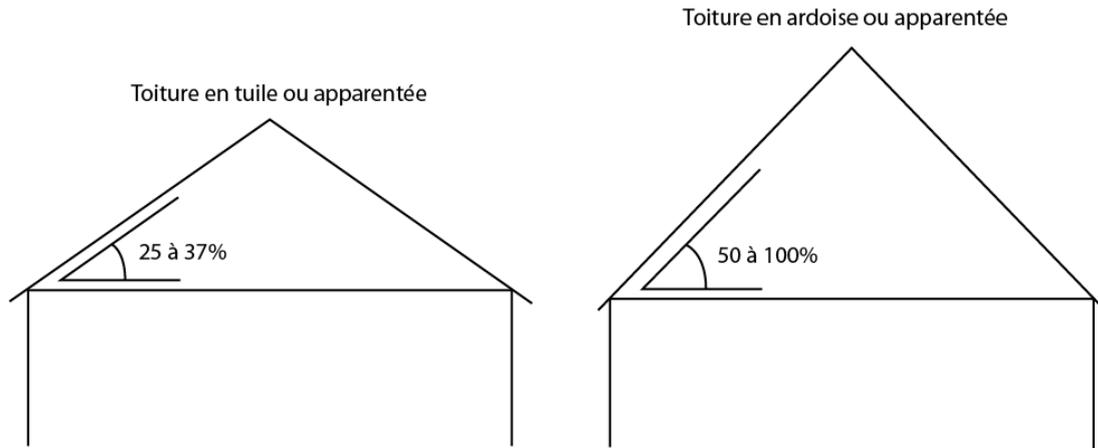
Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

La surface totale des toitures terrasses ne pourra pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

Les couvertures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, des carports, des pergolas et des toitures terrasses, seront en tuile de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes ou noires sont prohibées. La pente de la couverture sera entre 25 et 37%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%.

Tout autre type de couverture est interdit.



**Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire**

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

7. Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
8. Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

- **Menuiseries**

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

**11.3. Clôtures (constructions existantes et nouvelles)**

Les clôtures opaques seront interdites.

- **Clôture non végétales**

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée à 2 mètres à partir du sol naturel.

- **Clôture végétale**

Les plantations de basses tiges (<2 mètres) seront implantées selon un recul minimal de 0,5 mètre et les plantations de hautes tiges (>2 mètres), selon un recul de 2 mètres minimum.

**CONSTRUCTIONS LIEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

Le choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier, doit être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

**EN SECTEUR Ae**

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

### **11.1 Expression architecturale**

L'architecture présentera un aspect général contemporain de préférence et compatible avec l'environnement. Les principes suivants seront respectés :

- Simplicité des formes,
- Harmonie des volumes et des couleurs,
- Les maçonneries, briques creuses et agglomérés seront enduits ou réalisés en bardage acier prélaqué et les couleurs s'harmoniseront avec l'environnement,
- Les toitures seront réalisées en fonction de la vocation de la zone,
- Les aires de stockage ou de dépôt d'éléments liés au fonctionnement de l'activité seront masquées par des écrans de verdure,
- Les clôtures seront composées d'un muret de 0,80m de hauteur maximum surmonté ou non d'un grillage.

#### ***Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire***

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

1. Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
2. Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

### **11.2. Clôtures**

#### **• Sur voies**

Elles seront constituées par une bordurette avec une bande engazonnée plantée avec des arbustes en touffes, complétées par une grille à maille rectangulaire avec un revêtement plastifié blanc d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m.

#### **• En limite séparatives**

La grille ou le grillage est admis doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences afin d'obtenir une haie d'aspect bocager.

### ***DISPOSITIONS DIVERSES***

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE A / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## **ARTICLE A 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

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

Non réglementé

## **ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

### **CARACTERE DES ZONES N**

De manière générale, la zone naturelle est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, qui la composent.

En zone N, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions et annexes d'habitations déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

Certaines constructions en zone N peuvent faire l'objet de changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans tous les cas, les dispositions de l'article L111-3 du Code Rural, relatives aux règles de réciprocité entre bâtiments agricoles et bâtiments de tiers, s'appliquent.

**La zone N est composée du sous-secteur NL** qui correspond aux espaces naturels à vocation de loisirs en milieu naturel et agricole ainsi qu'aux espaces verts en milieu urbains où sont admises les petites installations pour l'accueil du public et les petites constructions destinées au loisirs (jeux pour enfants, abris de jardins, etc.).

Elle est également composée du **sous-secteur Nep** réservé au bon fonctionnement des équipements communaux d'épuration des eaux.

## **Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Extrait du Rapport de Présentation : de manière générale, la zone naturelle est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Deux sous-secteurs NL et Nep se superposent à cette zone naturelle (cf : page précédente).

### **ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

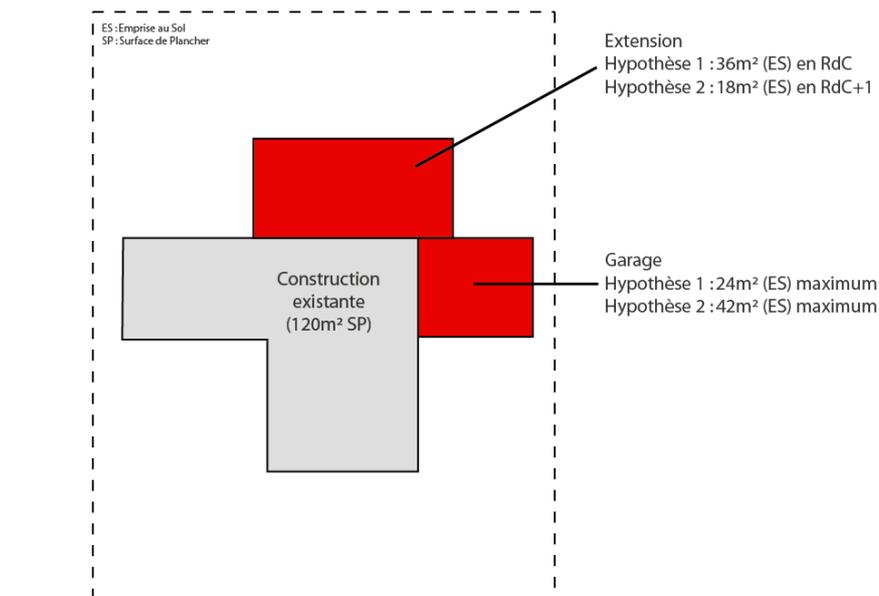
Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
2. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet de traitement paysager de qualité,
3. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone,
4. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements,
5. La reconstruction de bâtiments après sinistres,
6. Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
7. Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ainsi que leur modification ou leur surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

#### **En zone N uniquement :**

8. Les extensions mesurées des habitations, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de PLU (22/02/2017) ou 30m<sup>2</sup> de surface de plancher en appliquant la solution la plus favorable des deux, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après extension, et dans la limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol maximale après extension



9. La surface au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup>. Ces annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

Les abris de jardin, en matériaux légers de moins de 12 m<sup>2</sup>, sont comptabilisés dans les 50 m<sup>2</sup> ci-dessus, au même titre que les autres annexes.

10. Les piscines sont autorisées et n'entrent pas dans la surface des 50m<sup>2</sup> d'annexes.

11. Les abris de jardins, en matériaux légers, sont limités à 1 par unité foncière et à 12m<sup>2</sup>.

12. Les piscines non couvertes, à condition d'être implantées sur la même parcelle qu'une habitation existante.

13. Le changement de destination de bâtiments agricoles sous réserve d'être identifiés aux documents graphiques du règlement (recensement annexé au présent règlement). Ces derniers ont été identifiés parce que :

- le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination présente un intérêt architectural et patrimonial ;
- le changement de destination ne compromet pas une activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour assumer le changement de destination ;
- L'emprise au sol du bâtiment est supérieure à 80m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article L111-3 du Code Rural, relatives aux règles de réciprocité entre bâtiments agricoles et bâtiments de tiers, s'appliquent.

#### **En sous-secteur NL uniquement :**

14. Les constructions ou installations, et leurs extensions, directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (cheminements piétons, sanitaires, etc.) et à l'animation du site (jeux de plein air, mobilier de pique-nique, etc.) dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

15. Les abris de jardins en matériaux légers

#### **En sous-secteur Nep uniquement :**

16. Les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution des équipements communaux d'épuration des eaux.

### **Article N 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée. Les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **ARTICLE N 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

##### o Eaux usées

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

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

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

##### o Eaux pluviales

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

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

#### **4.3. Réseaux divers**

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

Les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

## **ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

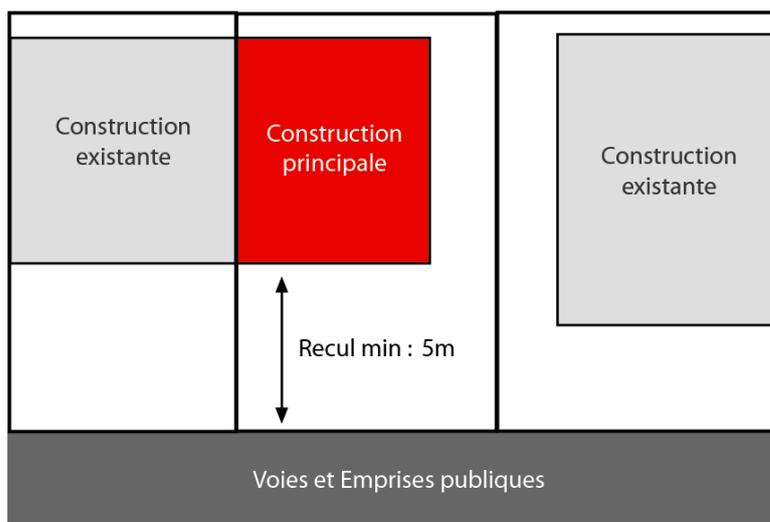
Non réglementé.

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

### **6.1. Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à :

- 5m par rapport aux voies et emprises publiques

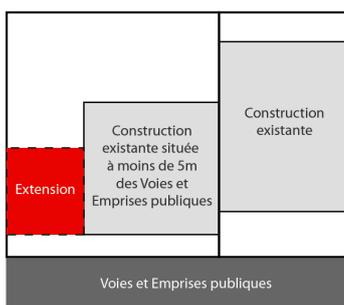


- 35m de l'axe de la RD 32 (hors agglomération)
- 15m de l'axe des RD 69, RD 69 A, RD 205, RD 82 et RD 103 (hors agglomération)
- 15m des berges des cours d'eau et étiers (hors agglomération)
- 5m des fossés (hors agglomération)

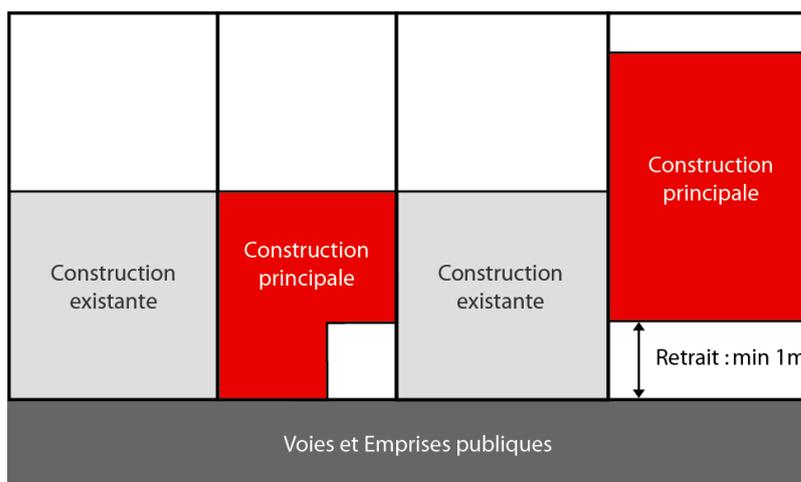
### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.



2. lorsque la construction projetée est un abri de jardin de moins de 12m<sup>2</sup>.
3. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)
4. Les règles générales définies ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique.
5. **En secteur Nep**, les constructions et installations autorisées dans la zone ont la possibilité de s'implanter à l'alignement total ou partiel, ou selon un recul minimal de 1m par rapport aux voies et emprises publiques

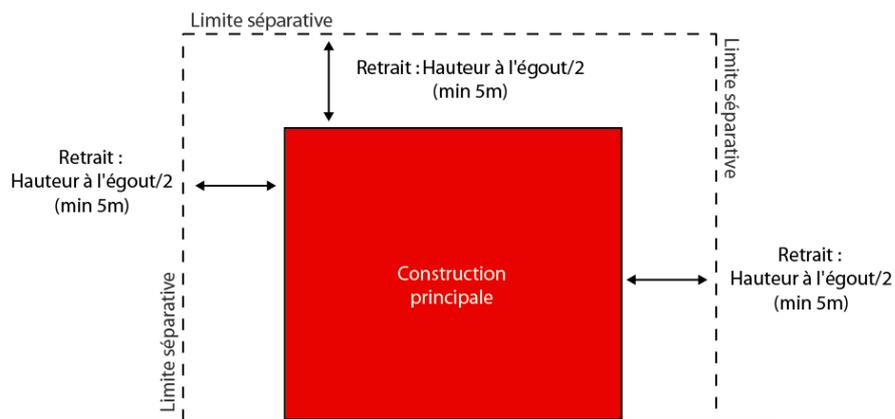


#### **ARTICLE N 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 mètres.

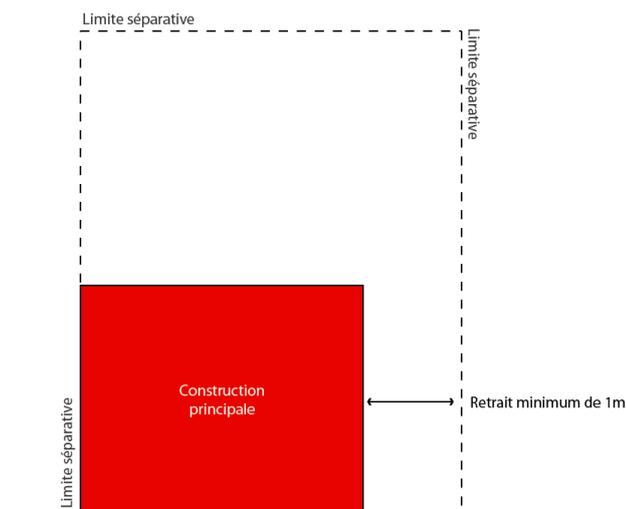
Les règles générales définies ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)



Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

**En secteur Nep**, les constructions et installations autorisées dans la zone ont la possibilité de s'implanter en limite séparative ou selon un retrait minimal de 1m.



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

Une distance au moins égale à 4m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

**Seulement sur la zone N**, les abris de jardins de moins de 12m<sup>2</sup> seront implantés en arrière de la construction principale.

De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

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

Non réglementé

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

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

Les extensions de constructions autorisées à l'article N 1 ne doivent pas excéder la hauteur de la construction existante.

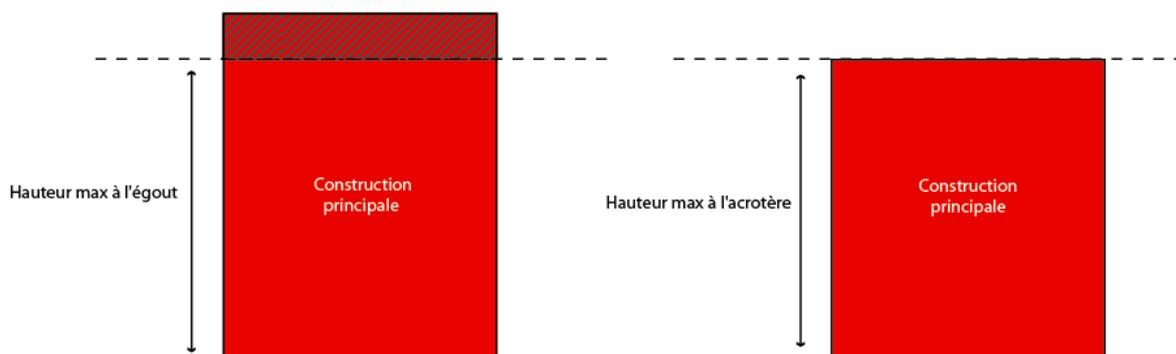
La hauteur maximale des constructions autorisées sur la zone N ne peut excéder 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC+1 niveau maximum).

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC niveau maximum).

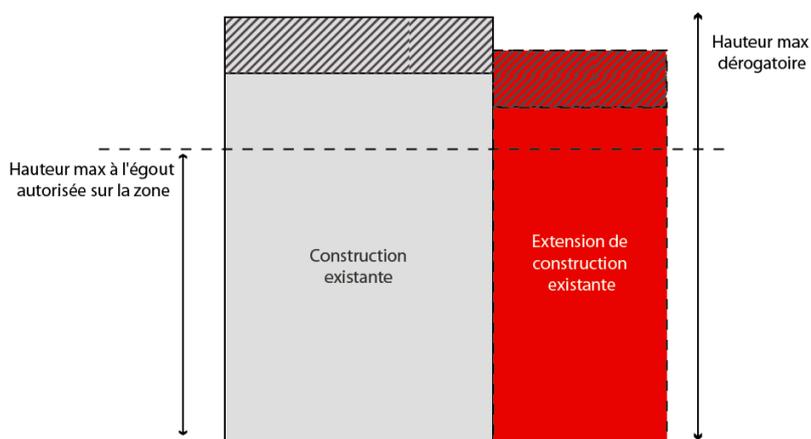
De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.)

En **secteur NL**, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En **secteur Nep**, aucune règle de hauteur n'est prescrite.



Des dérogations aux règles précédentes peuvent être accordées pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



## **ARTICLE N 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les seules constructions autorisées par l'article N 2 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent respecter le nuancier de la commune en ce qui concerne la couleur des enduits.

Les clôtures opaques seront interdites. Seules les clôtures grillagées ou végétales seront autorisées sur le secteur.

- **Clôture non végétales**

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée à 2 mètres à partir du sol naturel.

- **Clôture végétale**

Les plantations de basses tiges (<2 mètres) seront implantées selon un recul minimal de 0,5 mètre et les plantations de hautes tiges (>2 mètres), selon un recul de 2 mètres minimum.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## **ARTICLE N 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

**ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

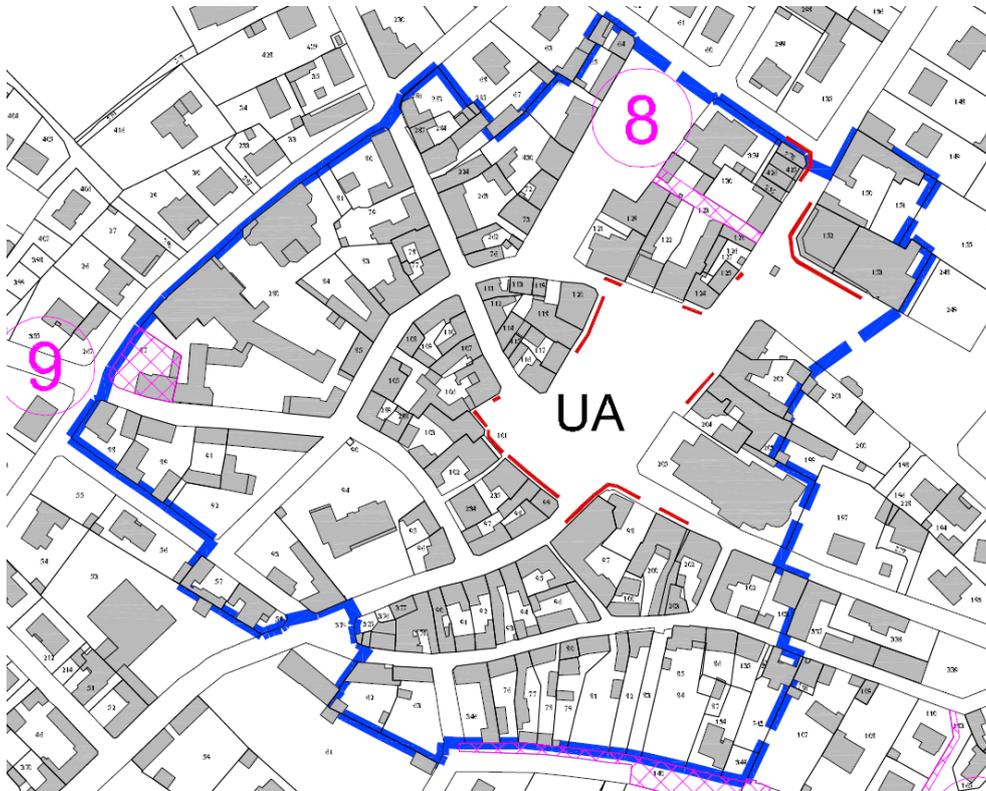
Non réglementé

**ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# Annexes

## Linéaires commerciaux



### Inventaire des Changements de destination

N°	Localisation	Photo		Pastillage	Commentaires
1	68, chemin de Belle Rive (au bout)			Oui	Grande grange C 791
2	82, chemin de Belle Rive			Oui	Grande grange C 1437
3	51, chemin des Ores			Oui	Grange D 2634
4	382, route du Soullandeau			Oui	Petite grange C 408
5	75, chemin du Bois Durand			Oui	2 granges C 224

N°	Localisation	Photo	Pastillage	Commentaires
7	83, chemin de la Mongie		Oui	Gîte Si 80 m <sup>2</sup> B 863 (+ de 80 m <sup>2</sup> )
8	95, chemin de la Mongie		Oui	Grange B 860
9	12, chemin des Duttières		Oui	Grange D 1226
10	67, chemin des Duttières		Oui	D 2040
11	105, chemin du Retail		Oui	D 2399

N°	Localisation	Photo	Pastillage	Commentaires
12	Chemin du Retail avant le château		Oui	Hauteur + ardoise Grange très grande D 2503
13	Chemin du Retail juste après le château même côté en venant de la RD		Oui	D 978
14	203, route des Borgnières		Oui	D 774
15	Les Esseppes		Oui	Grange K 89
16	45, chemin des Guignardières		Oui	Grange AR 10

N°	Localisation	Photo	Pastillage	Commentaires
17	28, route de la Charraud Thibaud		Oui	B 366
18	278, route de la Charraud Thibaud		Oui	Grange B 261
19	77, chemin des Rochelles		Oui	B 2555
20	623, route du Perrier		Oui	Grange WA 160
21	220, chemin de la Sauvagette		Oui	Grange WB 89

N°	Localisation	Photo	Pastillage	Commentaires
22	Route du Perrier - avant le 163 ancienne pépinière		Oui	Grange B 2194
23	30, chemin des Baconnières		Oui	Grange B 373
24	Route du Perrier juste avant le n° 352 de l'autre côté		Oui	B 136
25	5, chemin de la Chaussée		Oui	Grange Parpaings AB 80
26	28, impasse du Terfort			Grange Parpaings AC 81
27	22, chemin des Besses			Grange AH 102

N°	Localisation	Photo	Pastillage	Commentaires
28	63, chemin du Taveau		Oui	Grange A 1864
29	2, chemin du Parchy		Oui	Grange Ancienne maison A 3239

## Inventaire du petit patrimoine

### PETITS MONUMENTS SOULLANS

Nom	Adresse	Section	Numéro	Superficie
Croix hosannière	Cimetière de Soullans	AO	188	56 a 33 ca
Calvaire	Rue de l'Océan	AP	188	16 ca
Vierge	Rue du Marais Breton	AO	8	17 ca
Calvaire	Route de Massotté	AK	62	2 a 61 ca
Vierge	Route de Challans	AT	56	6 a 58 ca
Calvaire	Route de la Charraud Thibaud	B	3586	64 ca
Sacré cœur	Chemin de Brécharde	BC	197	53 a 74 ca
Calvaire	Chemin du Retail	D	2537	20 ca
Calvaire	Route de la Gare	AN	314	1 a 60 ca
Puits et pierres des Rochelles	Chemin des Rochelles	B	2954	18 a 04 ca
Moulin de Touvent	Route du Perrier	AW	112	1 a 95 ca
Pompe des Arpillers	Rue Saint Christophe	Domaine public près du AM 33		
Menhir de Pierre Levée	Allée de la Vérie	AA	7	67 a 82 ca
Puits de Brécharde	Chemin de Brécharde	BC	197	53 a 74 ca
Puits de Claire Fontaine	Route des Borgnières	Domaine public près du D 1978		
Puits du Soullandeau	Route du Soullandeau	C	600	3 a 60 ca
Passerelle de Falourde	Route des Borgnières	Domaine public près du D 760		
Écluse du Porteau	Chemin du Porteau	Domaine public près du C 808		
Porche de l'Ecole Privée				

## **Nuancier**

Tous les RAL de Blanc seront acceptés ainsi que le Gris Clair (RAL 7035)

## **Liste des espèces invasives**

*Source : liste des plantes vasculaires invasives des pays de la Loire, Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2011*

### **Espèces invasives avérées :**

#### **Espèces installées :**

##### **Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1/3i) :**

*Baccharis halimifolia* L.  
*Cuscuta australis* R.Br.  
*Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven  
*Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara  
*Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.

##### **Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :**

*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle  
*Aster lanceolatus* Willd.  
*Azolla filiculoides* Lam.  
*Bidens frondosa* L.  
*Egeria densa* Planch.  
*Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John  
*Eragrostis pectinacea* (Michx.) Nees  
*Lemna minuta* Kunth  
*Lindernia dubia* (L.) Pennell  
*Paspalum distichum* L.  
*Reynoutria japonica* Houtt.  
*Reynoutria sachalinensis* / x *bohemica*  
*Robinia pseudoacacia* L.  
\**Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet

\* Voir remarque ci-dessus

##### **Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :**

*Ambrosia artemisiifolia* L.

#### **Espèces émergentes (IA1e) :**

*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.