



## Département de LA LOIRE ATLANTIQUE

### Commune de MISSILLAC

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	26.03.2010	18.12.2012	27.09.2013

*Vu pour être annexé à la délibération n°2013-095 du  
27 septembre 2013*

*Date et signature*

#### RENNES

Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. 02 99 14 55 70  
Fax 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

#### NANTES

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 40 94 92 40  
Fax 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr  
www.ouestam.fr

## REGLEMENT

### Pièce n°5



**Ouest am**

Développement et aménagement des territoires

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### SOMMAIRE

	<b>Page</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>11</b>
Chapitre I Règlements applicables aux zones Ua	12
Chapitre II Règlements applicables aux zones Ub	19
Chapitre III Règlements applicables aux zones Uc	26
Chapitre IV Règlements applicables aux zones Ue	34
Chapitre V Règlements applicables aux zones UL	40
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>45</b>
Chapitre I Règlements applicables aux zones 1 AUh	46
Chapitre II Règlements applicables aux zones 1 AUe	52
Chapitre III Règlements applicables aux zones 2 AU	58
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>61</b>
Chapitre I Règlements applicables aux zones A	62
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>72</b>
Chapitre I Règlements applicables aux zones N	73

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION.**

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Missillac.

## **ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

### **1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

**L'Article R 111-2**, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**L'Article R 111-4**, qui prévoit notamment que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

**L'Article R 111-15**, qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

**L'Article R 111-21**, qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**Les Articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

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

#### **3.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :**

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.
- Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 fixant la délimitation des zones sismiques du territoire national.
- Les arrêtés interministériels du 22 octobre 2010 fixant les modalités d'application de la réglementation sur les constructions parasismiques.

#### **3.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

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

#### **3.3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront, en tant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone concernée.

#### **4. Figurent sous forme de documents graphiques à titre d'information :**

Figurent dans le dossier annexe à titre d'information :

- les zones de préemption ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9, alinéa 2 (ancien article L. 315-2-1) du code de l'urbanisme;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, les stations d'épuration des eaux usées ;
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs affectés par le bruit qui sont situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

#### **5. Reconstruction après sinistre**

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

#### **6. Ruines**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme (ancien article L. 421-5). Celles-ci proscrivent la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager lorsque des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet et que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ces travaux seront exécutés.

#### **7. Emprise au sol**

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

## 8 Article R 123.10.1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU (C. urb., art. R. 123-10-1).

### **ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

#### **Les zones U**

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

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

**La zone Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels dans le prolongement du bourg.

**La zone Uc** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux écarts, hameaux et villages.

**Le secteur Uca** correspondant aux arrières de ces secteurs constructibles où seules les annexes et les installations d'assainissement individuelles peuvent être implantées

**Le secteur Uea** est destinée aux activités économiques et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

**Le secteur Ueb** est destiné aux activités économiques hors activités industrielles.

**La zone UL** est destinée aux activités sportives, de loisirs et de tourisme ainsi que les campings-caravaning et parcs résidentiels de loisirs.

#### **Les zones AU**

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

##### **La zone 1 AU immédiatement constructibles « ouvertes » à l'urbanisation :**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

**La zone 1 AU** comprend :

- **Le secteur 1AUh** affecté à l'habitat
- **le secteur 1 AUe** affecté aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,

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

**Les zones 2 AU « fermées »**, nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du P.L.U.

Les zones 2AU comprennent les secteurs :

- **2AUh** délimitant les secteurs réservés principalement à l'habitat
- **2AUe** délimitant les secteurs réservés aux activités économiques
- **2AUL** délimitant le secteur de développement du pôle d'équipements notamment scolaires et sportifs.
- **2AULb** délimitant le secteur de la Bretesche et de la Briandais destiné à l'accueil d'activités de loisirs et de tourisme.

## **Les zones A**

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

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites.
- Ac délimitant les parties des territoires affectés à l'exploitation de carrières.



- Ah délimitant les secteurs construits situés dans l'espace rural de la commune comprenant les sous secteurs suivants :
  - Le secteur Ah1 dans lequel des constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées.
  - Le secteur Ah2 dans lequel les constructions nouvelles sont interdites, mais où l'extension limitée de l'existant, la construction de dépendances, les changements de destination sont autorisés
  - Aha correspondant aux arrières de ces secteurs constructibles où seules les annexes et les installations d'assainissement individuelles peuvent être implantées

### **Les zones N**

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

**La zone N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- Nf délimitant des secteurs de boisement
- NL délimitant le bois de la Dibouillais à vocation d'espace vert de loisirs et le domaine de la Bretesche
- Np délimitant les abords du captage de Bovieux
- Nhp délimitant les ensembles bâtis patrimoniaux d'intérêt
- Nh2 dans lequel les constructions nouvelles sont interdites, mais où l'extension limitée de l'existant, la construction de dépendances, les changements de destination sont autorisés

### **ARTICLE IV AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

#### **1. Les espaces boisés classés :**

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

La protection « espace boisé classé » ne peut être levée que par le biais d'une révision.

## **2. Les emplacements réservés :**

La servitude indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés. Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquiescer les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

La loi SRU a institué 2 nouvelles catégories de servitudes qui concernaient exclusivement les zones urbaines mais ont été étendues aux zones à urbaniser par la loi ENL du 13 juillet 2006. Les propriétaires des terrains grevés peuvent faire jouer leur droit de délaissement. Ces servitudes consistent à :

—interdire, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, sous réserve de travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Le règlement délimite également le périmètre et la durée de l'interdiction qui ne peut excéder 5 ans.

## **3 Les zones humides**

Les zones humides identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Y sont autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative et notamment les unités de traitement des eaux usées, les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable.
2. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
  - Les mesures de conservation, de protection ou de restauration de ces espaces ou milieux humides, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
3. la transformation, la réfection des bâtiments existants sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniale. ».

## **4. Eléments du paysage : article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable du code de l'urbanisme.

Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies

nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, pour restructuration parcellaire ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique).

Il convient de noter que l'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- -l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
- -les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers) sous réserve que ces coupes soient alternées de façon à ne pas supprimer la totalité des arbres de haut jet.
- -les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité sous réserve qu'ils soient remplacés.

Les arbres remarquables identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. En outre pour garantir cette protection, une marge de recul minimale de 4 m est imposée à partir du pourtour du tronc où toute construction, installation est interdite en vue de la préservation du système racinaire. Une marge de recul supérieure pourra être exigée suivant l'étendue du houppier de l'arbre.

## **5. Les chaumières**

Les chaumières repérées au document graphique au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conservées : leur réfection, leur extension, leur transformation sont admises sous réserve de conserver une toiture en chaume et de préserver l'identité architecturale du bâti.

## **6. Petit patrimoine**

Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite.

Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**URBAINES**

### Extrait du rapport de présentation

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

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

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale ou sur une unité foncière différente.
- la construction à usage de garage non rattachés à une construction à usage d'habitation existante, exceptée dans les conditions définies à l'article Ua2.
- Dans les secteurs de projet repérés au plan en emplacements réservés au titre du L123-2a du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles d'une superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes est admise (article 123-2 a du code de l'urbanisme).
- Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

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

#### Sont admis :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du quartier ou de l'agglomération.

- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

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

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Electricité et téléphone**

Lorsque les réseaux principaux sont enfouis, les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

#### **b)Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation en retrait dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Les dépendances doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées soit à l'appui de l'une ou des limites séparatives latérales, soit en retrait de 3 m minimum.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet

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

- Le taux maximal de l'emprise au sol des constructions est fixée à 70%.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ont atteint l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> supplémentaire est cependant admise.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 9.00 m à l'égout de toiture ou R+2, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3.5 m à l'égout.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique



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

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

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois, dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.
- Les extensions, volumes secondaires et dépendances peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.

### **Clôtures**

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Muret parpaing, enduit, en pierre naturelle ou autre d'une hauteur maximale de 0.80m éventuellement surmonté de grillage, lisse ou barreaudage.
- Haies végétales avec des essences assorties doublées éventuellement d'un grillage sur l'espace privé.
- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- Les matériaux suivants sont interdits :
  - Claustres : bois, PVC, alu...
  - Palplanche

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

## ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Construction à usage de logement:

Une place par logement

- Construction à usage de bureaux :

Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Construction à usage de commerce :

Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

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

Entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>

Entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places par fraction de 100m<sup>2</sup>

Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Chaque demande doit faire l'objet d'une étude particulière, et le besoin est déterminé en fonction de la nature du commerce.

- Construction à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Etablissements divers :

Hôtel

1 place par chambre

Restaurant, café

1 place par 10m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants dont la surface de la salle de restauration est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

Hôtel-restaurant

la norme la plus contraignante

Clinique, foyer

1 place pour 3 lits

Salle de réunion, de sport, de spectacle

1 place pour 2 personnes

Etablissement d'enseignement

1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune

une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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

- Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

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

### Extrait du rapport de présentation

**La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels en continuité du bourg.**

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

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale ou sur une unité foncière différente.
- la construction à usage de garage non rattachés à une construction à usage d'habitation existante, exceptée dans les conditions définies à l'article Ub2.
- Dans les secteurs de projet repérés au plan par des croisillons, les constructions nouvelles d'une superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes est admise (article 123-2 a du code de l'urbanisme).
- Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

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

#### Sont admis

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du quartier ou de l'agglomération.

- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

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

#### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

#### **II - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **I- Alimentation en eau**

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

#### **II- Électricité et téléphone**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b. Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

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

#### **Voies communales situées en agglomération et hors agglomération et voies départementales situées en agglomération**

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m minimum des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles ci-dessus.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

#### **Pour les Voies départementales situées hors agglomération**

- Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport aux axes des RD 965 et 502.
- Les constructions techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics doivent respecter, hors agglomération, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

D'une façon générale, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées soit à l'appui de l'une ou des limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles ci-dessus.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Sans objet

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

- Le taux maximal de l'emprise au sol des constructions est fixée à 50 %.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ont atteint l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> supplémentaire est cependant admise.

- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
  - 6.00 m à l'égout de toiture ou R+1, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
  - La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
  - La hauteur des dépendances est limitée à 3.5 m à l'égout.
  - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

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

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

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois, dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.
- Les extensions, volumes secondaires et dépendances peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.



## Clôtures

Les clôtures implantées en limite de zone A ou N telles que prévues au document graphique seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage côté zone U.

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Muret parpaing, enduit, en pierre naturelle ou autre d'une hauteur maximale de 0.80m éventuellement surmonté de grillage, lisse ou barreaudage.
- Haies végétales avec des essences assorties doublées éventuellement d'un grillage sur l'espace privé.
- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- Les matériaux suivants sont interdits :
  - Claustras : bois, PVC, alu...
  - Palplanche

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

## ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Construction à usage de logement:  
Une place par logement  
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire de parking commun pour 3 logements.
  - Construction à usage de bureaux :  
Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Construction à usage de commerce :  
Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :  
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :  
Entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>  
Entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places par fraction de 100m<sup>2</sup>  
  
Cas des autres commerces :  
Une place par fraction de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Chaque demande doit faire l'objet d'une étude particulière, et le besoin est déterminé en fonction de la nature du commerce.
  - Construction à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• Etablissements divers :

Hôtel	1 place par chambre
Restaurant, café	1 place par 10m <sup>2</sup> de salle pour les restaurants dont la surface de la salle de restauration est supérieure à 80 m <sup>2</sup> .
Hôtel-restaurant	la norme la plus contraignante
Clinique, foyer	1 place pour 3 lits
Salle de réunion, de sport, de spectacle	1 place pour 2 personnes
Etablissement d'enseignement	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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

- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

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

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

### Extrait du rapport de présentation

**La zone U<sub>c</sub> est constituée par les hameaux et les ensembles agglomérés situés en dehors du bourg. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.**

Elle comprend les secteurs :

- U<sub>c</sub>, correspondant aux secteurs bâtis existants ou des constructions nouvelles sont admises sous réserve du respect des dispositions des articles du règlement.
- U<sub>ca</sub>, correspondant aux arrières de ces secteurs constructibles où seules les annexes et les installations d'assainissement individuelles peuvent être implantées.

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

#### En zone U<sub>c</sub> et secteur U<sub>ca</sub>

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale ou sur une unité foncière différente.
- la construction à usage de garage non rattachés à une construction à usage d'habitation existante, exceptée dans les conditions définies à l'article U<sub>a</sub>2.

#### En secteur U<sub>ca</sub>

Toutes les constructions et installations nouvelles en dehors de celles admises sous conditions et définies par l'article U<sub>ca</sub> 2.

- Est notamment interdit le changement de destination des bâtiments existants en vue de créer des habitations nouvelles.

#### En outre, en zone U<sub>c</sub> et tous ses secteurs

- Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En zone U<sub>c</sub>**

#### **Sont admis**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du quartier ou de l'agglomération.
- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

### **En secteur U<sub>ca</sub>**

#### **Sont admis**

- Les constructions nouvelles à usage d'annexe aux habitations existantes sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments à vocation d'annexe n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- Les installations liées et nécessaire à la mise en œuvre d'un assainissement individuel performant des habitations existantes.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

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

### **I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Sont interdits tous les accès directs aux voies suivantes :
  - RN 165
  - Bretelle de l'échangeur avec la RD 2
- Sont interdits les créations d'accès sur la RD 2 dans les traversées des lieux-dits de la Béchetais et de la Rigaudière.

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

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Électricité et téléphone**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

- En l'absence d'un tel réseau ou dans l'attente de sa réalisation, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des

aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

## **ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

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

Les constructions doivent respecter un retrait minimal suivant par rapport à l'axe RN 165 et bretelle de l'échangeur avec la RD 2 : 100m.

### **Voies communales situées en agglomération et hors agglomération et voies départementales situées en agglomération**

Le nu des façades des constructions doit respecter un retrait minimal par rapport à l'axe des voies :

- RD2. 4.50.126.402.502.965 : 10 m
- Autres voies : 10 m

Toutefois, une implantation différente de la construction peut être autorisée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

### **Pour les voies départementales situées hors agglomération**

- Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les constructions techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

D'une façon générale, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées soit à l'appui de l'une ou des limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Sans objet

#### **ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Le taux maximal de l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ont atteint l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> supplémentaire est cependant admise.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
  - 6.00 m à l'égout de toiture ou R+1, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
  - La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
  - La hauteur des dépendances est limitée à 3.5 m à l'égout.
  - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

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

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois ; dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.
- Les extensions, volumes secondaires et dépendances peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.

### **Clôtures**

Les clôtures implantées en limite de zone A ou N telles que prévues au document graphique seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage côté zone U.

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Muret parpaing, enduit, en pierre naturelle ou autre d'une hauteur maximale de 0.80m éventuellement surmonté de grillage, lisse ou barreaudage.
- Haies végétales avec des essences assorties doublées éventuellement d'un grillage sur l'espace privé.
- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- Les matériaux suivants sont interdits :
  - Claustres : bois, PVC, alu...
  - Palplanche

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.



Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

### **Chaumières**

Leur réfection, leur extension, leur transformation sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti.

– Toitures des chaumières

Les chaumières identifiées sur le document graphique doivent conserver leur toiture en chaume.

– Extensions et volumes secondaires

Les extensions et volumes secondaires de chaumières sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti. Elles seront recouvertes en chaume.

Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public,
- leur volume et leur hauteur,
- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

– Annexes

Les annexes de chaumières seront recouvertes en chaume.

Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public,
- leur volume et leur hauteur,
- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

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

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

- Construction à usage de logement:

Une place par logement

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire de parking commun pour 3 logements.

- Construction à usage de bureaux :

Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Construction à usage de commerce :

Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

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

Entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>

Entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places par fraction de 100m<sup>2</sup>

Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Chaque demande doit faire l'objet d'une étude particulière, et le besoin est déterminé en fonction de la nature du commerce.

- Construction à usage d'ateliers et d'entrepôts :  
Une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  
- Etablissements divers :
 

Hôtel	1 place par chambre
Restaurant, café	1 place par 10m <sup>2</sup> de salle pour les restaurants dont la surface de la salle de restauration est supérieure à 80 m <sup>2</sup> .
Hôtel-restaurant	la norme la plus contraignante
Clinique, foyer	1 place pour 3 lits
Salle de réunion, de sport, de spectacle	1 place pour 2 personnes
Etablissement d'enseignement	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
  
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

### **ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

Elle comprend un secteur Uea où toutes les activités économiques sont admises et un secteur Ueb où les constructions à usage industrielles sont interdites.

**ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En secteur Uea et Ueb**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UE-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions à usage agricole,
- les commerces de détail alimentaires.

**En outre, en secteur Uea**

- les commerces de détail alimentaires.

**En outre, en secteur Ueb**

- les constructions à usage industriel

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

### **En secteur Uea**

#### **Sont admis :**

- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et auxquelles il se rattache.
  - Et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les constructions et installations à usage de commerce de détail à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone, qu'elles soient incluses dans le bâtiment principal d'activité, et que leur surface plancher n'excède pas 10% de la surface plancher total dudit bâtiment, dans la limite de 100m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage de services aux entreprises (restauration d'entreprise,...)

### **En secteur Ueb**

#### **Sont admis :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Dans les secteurs de projet repérés au plan par des croisillons, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes en vue de conforter les activités existantes est admise (article 123-2 a du code de l'urbanisme).
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

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

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- La largeur d'emprise des voies ne pourra être inférieure à 6 m.

## **II- Accès**

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

#### **b. Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet,

la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

## **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

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

### **En secteur Uea**

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 965 : 25 m
- Autres voies : 15 m

### **En secteur Ueb**

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone seront édifiées :

- Soit en continuité d'une construction existante sans réduction de la marge de recul
- Soit à 5 m minimum de l'alignement

### **Tous secteurs**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Les constructions techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics doivent respecter, hors agglomération, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

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

### **En secteur Uea**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe feu)
- Soit sur l'une des limites et en respectant de l'autre côté une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite au moins égale à 4 m
- Soit en respectant une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite au moins égale à 4 m.

### **En secteur Ueb**

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone seront édifiées :

- Soit en continuité d'une construction existante sans réduction de la marge de recul
- Soit à 6 m minimum de la limite séparative

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

Sans objet

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

Sans objet

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

### **En secteur Uea**

La hauteur des constructions doit être réalisée en harmonie avec les constructions environnantes.

### **En secteur Ueb**

La hauteur des constructions est mesurée avant exécution des fouilles et des remblais.

La hauteur des constructions nouvelles autorisées dans la zone ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois ou de panneaux rigides en mailles soudées dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00 m doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

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

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Construction à usage de logement de fonction :  
Une place par logement
  - Construction à usage de bureaux  
Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Construction à usage de commerce  
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :  
Entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>  
Entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places par fraction de 100m<sup>2</sup>  
Entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> : 20 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>
  - Construction à usage artisanal ou industriel  
Une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

## **ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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



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

La zone UL est une zone destinée à accueillir les activités scolaires, périscolaires, sportives, de loisirs, de tourisme ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

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

- Les constructions non liées aux activités scolaires, périscolaires, sportives, de loisirs, de tourisme ou de camping-caravaning et de parc résidentiel de loisirs.
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt
- les installations classées pour la protection de l'environnement et notamment l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

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

Sont admis :

- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.
- Les constructions à usage commercial, de bureau à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels les dessertes routières, les continuités douces, les espaces paysagers, les travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...sous réserve de justifier de leur nécessité impérative et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

### ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

#### II- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **III- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **IV- Alimentation en eau**

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

### **V- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **VI- Assainissement**

#### **b) Eaux usées**

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

#### **c)Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

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

- Sans objet.

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

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal suivant par rapport à l'axe des voies:
  - RD : 25 m
  - Autres voies : 5 m minimum des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Dans les marges de recul ci-dessus désignées ne sont autorisées que les aires de stationnement paysagées liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- La largeur minimale de la marge d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet

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

Sans objet

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

- La hauteur des constructions est mesurée avant exécution des fouilles et des remblais.
- La hauteur maximale des constructions à usage de logement de fonction est fixée à 3.50 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

#### **ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage simple sur poteaux métalliques ou panneaux rigides en mailles soudées, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

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

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

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

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

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

**La zones 1 AUh correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat**

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

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

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

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale ou sur une unité foncière différente.
- Garages collectifs
- Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

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

**Sont admis :**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du secteur.

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble.
- Les constructions de commerces, de bureaux et d'artisanat,
- les équipements d'intérêt public et collectif.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

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

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les continuités et la hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile et /ou aux déplacements doux à assurer.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes conformément aux orientations d'aménagement.

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

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Electricité - téléphone**



Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

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

#### **b. Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- La délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

### **ARTICLE 1 AUh - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise pour des motifs de paysage, d'urbanisme et de conception bioclimatique.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées soit à l'appui de l'une ou des limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum.
- Dans les lotissements, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet

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

Sans objet

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

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
  - 9.00 m à l'égout de toiture ou R+2, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
  - La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
  - La hauteur des dépendances est limitée à 3.5 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

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

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

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois, dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.

- Les extensions, volumes secondaires et dépendances peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.

## Clôtures

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Muret parpaing, enduit, en pierre naturelle ou autre d'une hauteur maximale de 0.80m éventuellement surmonté de grillage, lisse ou barreaudage.
- Haies végétales avec des essences assorties doublées éventuellement d'un grillage sur l'espace privé.
- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- Les matériaux suivants sont interdits :
  - Claustras : bois, PVC, alu...
  - Palplanche

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

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

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Construction à usage de logement:  
Une place par logement  
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire de parking commun pour 3 logements.
  - Construction à usage de bureaux :  
Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Construction à usage de commerce :  
Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :  
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :  
Entre 0 et 150m<sup>2</sup> : une place par fraction de 50m<sup>2</sup>  
Entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>  
Entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places par fraction de 100m<sup>2</sup>  
  
Cas des autres commerces :  
Une place par fraction de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Chaque demande doit faire l'objet d'une étude particulière, et le besoin est déterminé en fonction de la nature du commerce.
  - Construction à usage d'ateliers et d'entrepôts :  
Une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• Etablissements divers :	
Hôtel	1 place par chambre
Restaurant, café	1 place par 10m <sup>2</sup> de salle pour les restaurants dont la surface de la salle de restauration est supérieure à 80 m <sup>2</sup> .
Hôtel-restaurant	la norme la plus contraignante
Clinique, foyer	1 place pour 3 lits
Salle de réunion, de sport, de spectacle	1 place pour 2 personnes
Etablissement d'enseignement	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

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

- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées.
- Les opérations d'ensemble doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (hors voirie et stationnement (exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)).

### **ARTICLE 1 AUh - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

**La zone 1AUe correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et destinée aux activités économiques et aux installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.**

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AUe ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

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

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

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUe-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions à usage agricole,
- les commerces de détail alimentaires.

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

#### Sont admis :

- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les constructions et installations autorisées dans la zone sous réserve de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

- Les constructions et installations à d'activités ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :
  - Les constructions de commerces, de bureaux et d'artisanat ;
  - Les équipements publics et d'intérêt collectif ;
  - le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
    - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
    - qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et auxquelles il se rattache.
    - Et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- Les constructions et installations à usage de commerce de détail à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone, qu'elles soient incluses dans le bâtiment principal d'activité, et que leur surface plancher n'excède pas 10% de la surface plancher total dudit bâtiment, dans la limite de 100m<sup>2</sup>.
- Les constructions ou installations à usage de services aux entreprises (restaurations d'entreprise....)

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

### **III- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- La largeur d'emprise des voies ne pourra être inférieure à 6 m.

### **IV- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **IV- Alimentation en eau**

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

### **V- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **VI- Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

#### **b. Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

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

- Sans objet.

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

### **En secteur 1AUe**

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  - RN 165 futur A82 : 50 m (en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme)
  - RD 965 : 25 m
  - Autres voies : 15 m

Seuls les équipements publics et d'intérêt collectifs, et notamment les bassins de rétention et les aires de stationnements, sont admis dans les marges de recul.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Les aires de stationnement peuvent également être réalisées dans l'emprise de la marge de recul applicable par rapport aux routes départementales, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe feu)
- Soit sur l'une des limites et en respectant de l'autre côté une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite au moins égale à 4 m
- Soit en respectant une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite au moins égale à 4 m.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet

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

Sans objet

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



La hauteur des constructions doit être réalisée en harmonie avec les constructions environnantes.

## **ARTICLE 1AUe11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois ou de panneaux rigides en mailles soudées dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00 m doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

## **ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Construction à usage de logement de fonction :  
Une place par logement
  - Construction à usage de bureaux  
Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Construction à usage de commerce  
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :  
Entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>  
Entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places par fraction de 100m<sup>2</sup>  
Entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> : 20 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>
  - Construction à usage artisanal ou industriel  
Une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

### **ARTICLE 1AUe14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

**Il s'agit de secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

La modification ne sera possible que si les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour ces secteurs sont conservées. Elles pourront cependant être complétées notamment en vue de formaliser la prise en compte des zones humides.

La zone 2AU comprend les secteurs :

- **2AUh** délimitant les secteurs réservés principalement à l'habitat
- **2AUe** délimitant les secteurs réservés aux activités économiques
- **2AUL** délimitant le secteur de développement du pôle d'équipements notamment scolaires et sportifs.
- **2AULb** délimitant le secteur de la Bretesche et de la Briandais destiné à l'accueil d'activités de loisirs et de tourisme.

### ARTICLE 2 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2AU 2.

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

**En zone 2AU**

**Sont admis :**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique et d'intérêt collectif (visés au titre 1<sup>er</sup> du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels les dessertes routières, les continuités douces, les espaces paysagers, les travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...sous réserve de justifier de leur nécessité impérative et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

### **En secteur 2AULb**

#### **Sont admis :**

- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité architecturale du bâtiment ;
- La confortation du bâti d'intérêt patrimonial existant lors qu'elle ne compromet pas la qualité architecturale du bâtiment
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**En outre, en secteur 2AULb**, est admise, sous réserve de préserver la qualité architecturale du bâti et de s'insérer dans l'environnement existants :

- La réfection et le changement de destination des bâtiments existants,
- L'extension mesurée en vue de la mise aux normes sanitaires incendie ou pour la mise en accessibilité des locaux ;
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE 2 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES**

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE 2 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE 2 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE  
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

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

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

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Sauf exception, tous les sièges d'exploitation en activité doivent être situés dans cette zone. La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites.
- Ac délimitant les parties des territoires affectés à l'exploitation de carrières.
- Ah délimitant les secteurs construits situés dans l'espace rural de la commune comprenant les sous secteurs suivants :
  - Le secteur Ah1 dans lequel des constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées.
  - Le secteur Ah2 dans lequel les constructions nouvelles sont interdites, mais où l'extension limitée de l'existant, la construction de dépendances, les changements de destination sont autorisés
  - Aha correspondant aux arrières de ces secteurs constructibles où seules les annexes et les installations d'assainissement individuelles peuvent être implantées

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

#### **En secteurs Aa,**

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme: toute construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article A 2.

#### **En secteur Ab :**

- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme: toute construction, extension de construction existante,

affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2AU 2.

- la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.

**En secteur Ac :**

- toute construction ou installation non nécessaire aux activités de carrières.

**En secteurs Ah1, Ah2 et Aha**

- toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après

**En outre, en zone A et tous ses secteurs**

- Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

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

**Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :**

**En secteur Aa**

- les constructions et installations à destination agricole ainsi que leurs extensions dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole telle que définie à l'article L311 du code rural ;
- les constructions à usage de logements de fonction et leurs annexes pour les exploitants ainsi que les changements de destinations des bâtiments existants en vue de créer un logement de fonction pour le logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et sous réserve qu'ils soient implantés à 50 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate classé en zone U ou Ah. L'exploitation agricole devra répondre à la définition des activités agricoles définies à l'article L311-1 du code rural et être de taille suffisante pour être viable. ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme...) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante à la date d'approbation du PLU;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols, favorisant l'intégration dans le contexte bocager ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrage d'infrastructures, ou indispensables à l'activité agricole ;
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.



### **En secteur Ac**

- Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les locaux de surveillance

### **En secteur Ah1**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs extensions et leurs dépendances sous réserve des autres dispositions du règlement ;
- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes sous réserve des autres dispositions du règlement ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

### **En secteur Ah2**

- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes sous réserve des autres dispositions du règlement ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

### **En secteur Aha**

- Les constructions nouvelles à usage d'annexe aux habitations existantes sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments à vocation d'annexe n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- Les installations liées et nécessaire à la mise en œuvre d'un assainissement individuel performant des habitations existantes.

## **En tous secteurs,**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols et les risques de pollution, favorisant l'intégration dans le contexte bocager ;

Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
- Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels les dessertes routières, les continuités douces, les espaces paysagers, les travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...sous réserve de justifier de leur nécessité impérieuse et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

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

### **I- Voirie**

#### **En tous secteurs**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

#### **En tous secteurs**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Sont interdits tous les accès directs aux voies suivantes :
  - RN 165
  - Bretelle de l'échangeur avec la RD 2

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

### **I- Alimentation en eau**

#### **En tous secteurs**

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau ou disposant d'un raccordement autonome à un puits.

### **II- Electricité – téléphone**

#### **En tous secteurs**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement**

#### **En tous secteurs**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

### **En secteur Aa,Ab et Ac**

- Les constructions ou installations nouvelles sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 165. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - Aux réseaux d'intérêt public ;
  - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
  
- Le nu des façades des constructions nouvelles devra respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimal de :
  - RD : 25 mètres.
  - Autres voies : 10 mètres

- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les annexes et les aires de stationnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas la marge de recul du ou des bâtiments existants.

La mise aux normes sanitaires des bâtiments agricoles existants est admise nonobstant les marges de recul.

### **En secteur Ah1 et Ah2 et Aha**

- Le nu des façades des constructions nouvelles devra respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimal de :
  - RD : 25 mètres.

### **pour les secteurs Ah1 et Ah2**

- Le long des autres voies, le nu des façades des constructions doit être implanté à au moins 10 m de l'axe des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les changements de destination et les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas la marge de recul du ou des bâtiments existants.

**Les équipements publics ou d'intérêt collectif** admis dans la zone A et dans ses secteurs doivent être implantés :

- en retrait de 100 m de la RN 165,
- en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des routes départementales.
- soit à l'alignement total ou partiel, soit en retrait des autres voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilages, les salles de traite, les litières paillées) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et par rapport aux constructions existantes des zones Ah et Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (ICPE et RSD), sauf dérogation préfectorale.
- Les autres constructions doivent être implantées soit à l'appui de l'une ou des limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum..

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

La réutilisation ne pourra s'effectuer que sous réserve de l'obtention d'une dérogation préfectorale

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone doivent être implantés soit à l'alignement total ou partiel, soit en retrait des limites séparatives.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet.

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

### **En secteur Aa, Ab et Ac**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

### **En secteur Ah1, Ah2 et Aha**

- Le taux maximal de l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ont atteint l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> supplémentaire est cependant admise.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **En tous secteurs :**

Constructions nouvelles à usage d'habitation:

- 6.00 m à l'égout de toiture ou R+1, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3.5 m à l'égout.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

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

Les éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, le déplacement des croix, calvaires est autorisé après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois, dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.
- Les extensions, volumes secondaires et dépendances peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.

### **Clôtures**

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les clôtures implantées en limite de zone A ou N telles que prévues au document graphique seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage.

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 0.80 m
- La clôture peut être doublée d'une haie végétale ou surmontée de lisse, grillage ou barreaudage, la hauteur maximale totale autorisée est de 1.80 m
- Les matériaux suivants sont interdits :
  - Claustras : bois, PVC, alu...
  - Palplanche

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

## **En secteur Ah1 et Ah2**

### **Chaumières**

Leur réfection, leur extension, leur transformation sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti.

#### – Toitures des chaumières

Les chaumières identifiées sur le document graphique doivent conserver leur toiture en chaume.

#### – Extensions et volumes secondaires

Les extensions et volumes secondaires de chaumières sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti. Elles seront recouvertes en chaume.

Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public,
- leur volume et leur hauteur,
- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

#### – Annexes

Les annexes de chaumières seront recouvertes en chaume.

Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public,
- leur volume et leur hauteur,
- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

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

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

- Construction à usage de logement:

Une place par logement

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire de parking commun pour 3 logements.

- Construction à usage d'activité :

Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher (cela ne concerne pas les bâtiments d'exploitation agricole).

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

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

- Les haies identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme (inventaire) : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.
  
- L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas règlementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :
  - l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
  - les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)
  - les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.
  
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles,
  - 
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

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

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



**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

**ET FORESTIERES**

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Nf** délimitant des secteurs de boisement
- **NL** délimitant le bois de la Dibouillais à vocation d'espace vert de loisirs, et le domaine de la Bretesche
- **Np** délimitant les abords du captage de Bovieux
- **Nhp** délimitant les ensembles bâtis patrimoniaux d'intérêt
- **Nh2** dans lequel les constructions nouvelles sont interdites, mais où l'extension limitée de l'existant, la construction de dépendances, les changements de destination sont autorisés

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

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2,
- Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

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

**En zone N et tous secteurs:**

**Sont admis :**

- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels les dessertes routières, les continuités douces, les espaces paysagers, les travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...sous réserve de justifier de leur nécessité impérieuse et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**En zone N et secteur NL:**

**Sont admis :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons,...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux des

services publics ou d'intérêt collectif ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public ou collectif sous réserve de justifier de leur nécessité impérative et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.

- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

#### **En outre en secteur NL,**

##### **Sont admis :**

- Les aménagements liés et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs du domaine de la Bretesche.
- En outre, en secteur NL, est admise, sous réserve de préserver la qualité architecturale du bâti et de s'insérer dans l'environnement existants :
  - La réfection et le changement de destination des bâtiments existants,
  - L'extension mesurée des constructions existantes..
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et notamment de la protection de la végétation telle que définie dans l'article 13, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (tels que réalisation de sentiers piétons, parcours, santé, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public ou collectif si nécessité technique impérative.

#### **En outre, en secteur Nf**

##### **Sont admis :**

- les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion sylvicole.
- Aux abords de la zone Np et dans l'aire d'alimentation, les occupations et utilisations du sol, sous réserve de ne pas générer de risque de pollution du captage de Bovieux.
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

#### **En outre, en secteur Np,**

##### **Sont admises :**

- les constructions et installations liées et nécessaires à la protection et à l'exploitation du captage.

#### **En outre, en secteur Nh2**

##### **Sont admis :**

- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes sous réserve des autres dispositions du règlement ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

**En outre, en secteur Nhp**

**Sont admis :**

- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité architecturale du bâtiment ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- la confortation du bâti d'intérêt patrimonial existant lors qu'elle ne compromet pas la qualité architecturale du bâtiment

**ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES**

**II- Voirie**

**En tous secteurs**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

**II- Accès**

**En tous secteurs**

- 
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Sont interdits tous les accès directs aux voies suivantes :
  - RN 165
  - Bretelle de l'échangeur avec la RD 2

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

### **I- Alimentation en eau**

#### **En tous secteurs**

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

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

### **IV- Electricité – téléphone**

#### **En tous secteurs**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **V- Assainissement**

#### **En tous secteurs**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Sans objet.

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

#### **En zone N, en secteur NI, Np, Nhp**

Les constructions ou installations nouvelles sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 165. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le nu des façades des constructions nouvelles devra respecter par rapport à l'axe des routes un recul minimal de :

RD : 25 mètres.

Autres voies : 10 mètres.

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

### **En secteur Nh2**

- Le nu des façades des constructions nouvelles devra respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimal de :
  - RD : 25 mètres.
- Le long des autres voies, le nu des façades des constructions doit être implanté à au moins 10 m de l'axe des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- 
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les changements de destination et les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas la marge de recul du ou des bâtiments existants.

### **Tous secteurs**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone N et dans ces secteurs doivent être implantés en retrait dans les conditions suivantes :

- en retrait de 100 m par rapport à l'axe de la RN 165,
- en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des routes départementales.
- soit à l'alignement total ou partiel, soit en retrait par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

- Les constructions et installations autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone doivent être implantés soit à l'alignement total ou partiel, soit en retrait des limites séparatives.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet.

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

### **En secteur Nf, Np**

Sans objet.

### **En secteur Nhp et Nh**

- Le taux maximal de l'emprise au sol des constructions nouvelles est fixé à 30 %.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ont atteint l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> supplémentaire est cependant admise.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Secteur NL**

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du présent PLU

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

Constructions à usage d'habitation:

- 6.00 m à l'égout de toiture ou R+1, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3.5 m à l'égout.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

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

Les éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, le déplacement des croix, calvaires est autorisé après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions d'architecture traditionnelle ou contemporaine doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois, dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.
- Les extensions, volumes secondaires et dépendances peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.

## Clôtures

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les clôtures implantées en limite de zone A ou N telles que prévues au document graphique seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage.

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 0.80 m
- La clôture peut être doublée d'une haie végétale ou surmontée de lisse, grillage ou barreaudage, la hauteur maximale totale autorisée est de 1.80 m
- Les matériaux suivants sont interdits :
  - Claustras : bois, PVC, alu...
  - Palplanche

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.



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

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Construction à usage de logement:  
Une place par logement  
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire de parking commun pour 3 logements.
  - Construction à usage d'activité :  
Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme (inventaire) : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.
- L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas règlementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :
  - l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
  - les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)
  - les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Pour l'application des dispositions de l'article N2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## Annexe : Espèces végétales préconisées

### **Arbres :**

- Alisier torminal
- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Châtaignier commune
- Chêne pédonculé
- Chêne vert
- Cormier (sorbier domestique)
- Erable champêtre (petit Erable, acénaire)
- Frêne élevé (frêne commun)
- Hêtre
- If
- Merisier (cerisier des oiseaux)
- Orme champêtre
- Peuplier tremble
- Saule blanc
- Sorbier des oiseaux
- Tilleul à petites feuilles

### **Arbustes et arbrisseaux :**

- Ajoncs d'Europe
- Aubépine
- Bourdaine (nerprun bourdaine)
- Cornouiller sanguin (sanguine, bois punais, sauvignon)
- Eglantier (rosier des chiens)
- Genêt à balai (sarthame)
- Houx
- Néflier
- Noisetier commun
- Poirier commun
- Pommier sauvage
- Prunelier (épine noire)
- Saule roux
- Saule à oreillettes
- Sureau noir
- Tamaris d'Angleterre
- Troène
- Virone obier (obier)