

COMMUNE DE LA TRINITE SURZUR PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

Modification n°1 approuvée le : 28 février 2023
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28 février 2023
Le Maire,

PLU	Prescrit	approuvé
Élaboration	13.12.2002	9.06.2006
Révision n°1	29.10.2007 et complété le 3.02.2012	- 5 NOV. 2013

APPROBATION



Espace, Aménagement
et Développement du Morbihan
C.S 72055
56002 VANNES cedex

4. RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE

Vu pour être annexé à
notre délibération
du conseil municipal du

- 5 NOV. 2013

Le Maire

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	11
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	12
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	18
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	25
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	31
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU	32
Chapitre II Règlement applicable aux zones 2AU	41
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	43
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	44
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	51
Chapitre I Règlement applicable aux zones Na et Nzh	52
Chapitre II Règlement applicable à la zone Nh	58
Chapitre III Règlement applicable à la zone NI	62
<u>ANNEXES :</u>	65
Annexe 1 – règles relatives au calcul des places de stationnement	66
Annexe 1bis – les places de stationnements des automobiles	67
Annexe 2 – aspect architectural des constructions (recommandations)	68

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA TRINITE SURZUR.

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.
Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.
2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État",
 - 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 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" transposées dans le code de l'environnement,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiées 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 "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.5.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
 - 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.
3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des espaces ainsi concernés peut être utile à connaître. Il s'agit :
 - des zones du Droit de Préemption Urbain instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
 - des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme.
 - du périmètre de Z.A.D.de QUENICOUCHE créé par arrêté préfectoral du 6 mars 2009 dont la communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption.
 - du périmètre de Z.A.D.de la route de LAUZACH créé par arrêté préfectoral dudont la commune est titulaire du droit de préemption.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du code de l'urbanisme.

1. Les zones urbaines dites "zones U"

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

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Les zones 1AU sont immédiatement constructibles
- Les zones 2AU nécessiteront au moins une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme pour être constructible.

3. Les zones agricoles dites "zones A"

Elles 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 l'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires du MORBIHAN, du Conseil Général et du Préfet constitue une référence pour l'établissement d'orientations et de règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

4. Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

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

Article 4 – Adaptations mineures

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposés aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- favoriser la performance énergétique des bâtiments ;
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible) ;
- favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- en fonction de la nature du sol.

Article 5 - Définitions

Hauteur maximale:

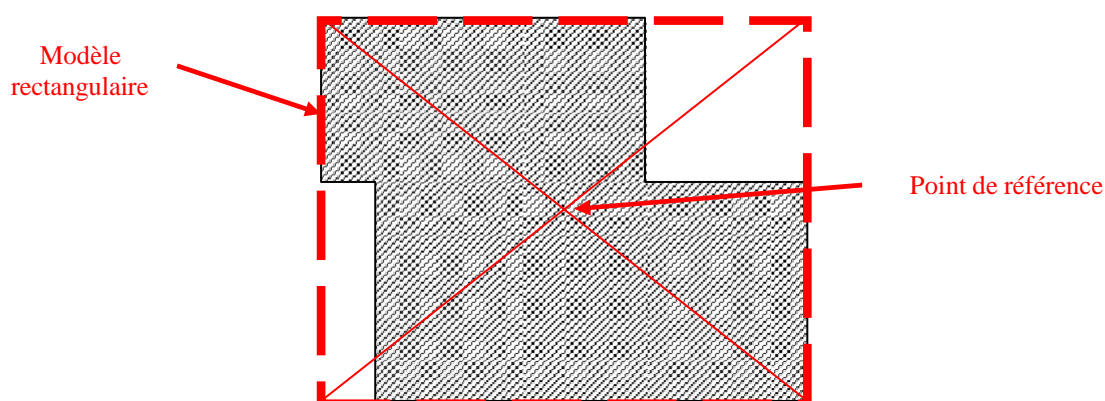
La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement des différentes zones est calculée à partir d'un « point de référence » et pour des hauteurs définies comme suit :

1. Point de référence pour le calcul des hauteurs :

Le point de référence est défini comme le centre de l'emprise du « modèle » dans lequel s'inscrit la construction. La hauteur au point de référence est celle relevée au niveau du sol naturel avant travaux.

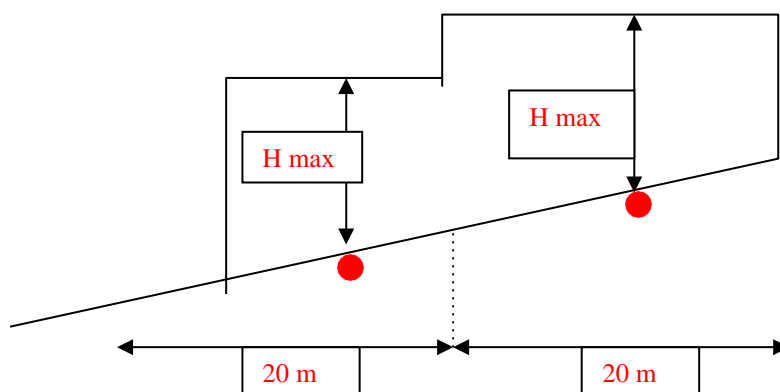
Le « modèle » est de forme rectangulaire et doit recouvrir l'ensemble de la construction

Le schéma ci-après illustre la définition du « modèle » et du point de référence :



Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :

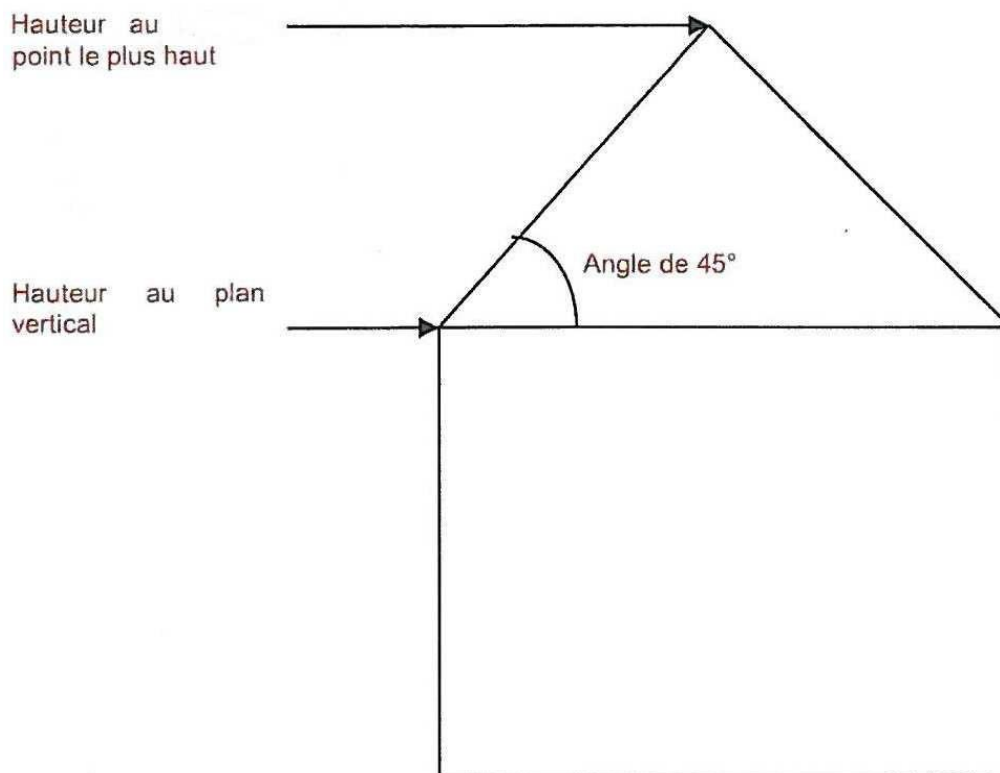


2. Définition de la hauteur :

La hauteur maximale de toute partie de la construction est définie dans le cadre d'un gabarit de volumétrie composé comme suit :

- une hauteur au plan vertical de façade (la façade référence étant la façade la plus longue),
- une hauteur au « point le plus haut » calculé sur la base d'un angle de 45° par rapport à l'horizontale du sommet du plan vertical.

Le bâtiment doit ainsi s'inscrire en totalité dans la volumétrie définie et ce quelque soit sa forme architecturale (attique, toitures différentes, ...).



Des ouvrages indispensables de faible emprise (garde corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, lucarnes dont la longueur totale ne devra pas représenter plus du tiers de celle de la façade, ... - à l'exception des cheminées) pourront dépasser du gabarit ainsi défini, sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur maximale au faîtage ou point le plus haut.

Cette définition ne s'applique pas aux constructions admises en zone Ui et AUi pour lesquels les règlements de chaque zone définissent seulement une hauteur maximale de la construction.

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

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux "deux roues") ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à planter le long de ces chemins.

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

Autres définitions :

- Annexe : Construction **accolée** à la construction principale.
- Dépendance : Construction **détachée** de la construction principale (garage, voire pièce de vie indépendante de la construction principale, abri de jardin, remise...).

Dépendances destinées au stockage : L'implantation de ces dépendances telles que les remises, les abris de jardin, les rangements de vélos, est soumise à condition, rappelées dans les différents articles 6 du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux dépendances destinées à d'autres usages (garage d'automobiles, pièce habitable, piscine couverte).

- Construction à usage d'équipement d'intérêt collectif : la présence de telles constructions constitue généralement des repères urbains, par exemple : mairie, équipements scolaires, sanitaires ou culturels, complexe sportif, c'est pourquoi elles ne sont pas tenues par des règles limitatives en matière d'emprise au sol, de hauteur ou de coefficient d'occupation des sols.

Article 6 - Densité

1) Emprise au sol :

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la projection verticale du volume de toute construction édifiée au dessus du sol naturel, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme), et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol permet aussi le contrôle des constructions ou travaux qui n'ont pas pour effet de créer de la surface de plancher mais qui néanmoins occupent le sol tels que les constructions non closes (hangar, abri dédiés au stationnement, ...)

2) Coefficient d'occupation des sols

"C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain".

La surface de plancher, selon l'article L 112-1 du code de l'urbanisme recouvre « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. »

3) Reconstruction d'un bâtiment

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 7 – Éléments de paysage à préserver (article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du paragraphe 7 de l'article L.123.1.5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R 421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme. Cette protection peut aussi bien concerner un petit édifice du patrimoine local (lavoirs, puits, four à pain, ...) que des éléments paysagers (talus, haie bocagère, arbre remarquable).

L'entretien régulier des éléments paysagers à préserver n'entre pas dans le régime d'autorisation préalable.

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme sont repérés par un figuré spécifique dans le document graphique réglementaire. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Article 8 – Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements des zones.

Article 9 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie – Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, tél. : 02 99 84 59 00. (loi validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants _ Décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 10 – Espaces boisés

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres doivent être soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (sauf cas de dispense prévues par l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment pour les massifs de 2,5 hectares et plus), et quelle que soit leur superficie pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou les propriétés d'une collectivité locale.

En limite d'espace boisé classé, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre l'intérêt des boisements, un recul pourra être imposé.

Article 11 – Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal :

- à l'intérieur du périmètre de protection de la fontaine SAINT SERVAIS inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- et sur le reste du territoire communal conformément à la délibération du conseil municipal du 29 octobre 2007.

Article 12 – Permis de démolir

Le permis de démolir est applicable aux abords de la fontaine SAINT SERVAIS, conformément aux dispositions prévues par l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, et son instauration est rendue obligatoire sur le reste du territoire communal afin que la commune dispose d'une information constante et globale sur l'évolution du bâti et de sa rénovation conformément à la délibération du conseil municipal du 29 octobre 2007.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu. Elle comporte les secteurs :

- Uaa destiné à la partie urbaine centrale la plus dense,
- Uab destiné à densifier la partie urbaine centrale en fonction d'orientations d'aménagement.

L'urbanisation des secteurs Uab doit être réalisée en cohérence avec les principes contenus dans la notice intitulée « orientations d'aménagement et de programmation », qui permettent d'atteindre l'objectif de mobilisation de l'espace urbanisé fixé dans le PADD pour contenir l'étalement urbain.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

L'ouverture 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,

La création de parcs d'attractions,

Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La création de garages collectifs de caravanes.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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.

Toute opération comportant 15 lots ou logements et plus, doit comporter au moins 20 % de logements sociaux locatifs.

Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de l'A 82 (ou RN 165), axe de catégorie 2, sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 1^{er} décembre 2003, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur ainsi que des dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992.

La démolition de bâtiments est soumise à l'obtention du permis de démolir.

En secteurs Uab :

- 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'opérations d'ensemble portant sur au moins 6 lots ou 6 logements, 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 réglementaires.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- les constructions à usage principal d'habitation sous forme individuelle ou collective,
- les constructions de commerces, services ou artisanat, les équipements d'intérêt collectif compatible avec l'habitat.

Article Ua 3 – Voirie et accès

I – Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement futur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

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.

La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou à créer). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectifs, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.

Aucun accès direct n'est admis sur l'A 82 (ou RN 165).

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

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 devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

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 :

- Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif lorsqu'il existe. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/seconde/hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés situées en aval.
- Toute construction, installation, ou aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées doit intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réduire le débit de fuite de la propriété.
- Une cuve enterrée de récupération des eaux de pluies d'un minimum de 3 mètres cubes est exigée pour tout terrain occupé par une nouvelle habitation.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à diminuer le ruissellement à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des motifs d'ordre architectural (alignement), en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble ou de la sécurité routière (maintien de la visibilité).

L'implantation des dépendances destinées au stockage (visées à l'article 5 du titre I), est interdite en limite de voies et d'emprises publiques, de même que dans la partie du terrain comprise entre la voie ou l'emprise publique et l'emplacement de la construction.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul portées aux documents graphiques du présent PLU pourront être autorisés sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport aux voies (notamment visibilité).

Le long de la route des Vénètes dans le secteur Uab, les constructions devront s'implanter obligatoirement dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées sur la limite séparative, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances dont le point le plus haut n'excède pas 3,50 mètres.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est imposée.

Article Ua 9 – Emprise au sol

En secteurs Uaa :

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

En secteurs Uab :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain intéressé par le projet de construction, en cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

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

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée comme suit :

Secteur	Plan vertical de la façade	Point le plus haut
Ua	9,00 m	12,00 m

- Un seul niveau habitable est admis au dessus du plan vertical de la façade.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical de la façade ou au point le plus haut des constructions mitoyennes.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au dessus du niveau du sol naturel moyen avant travaux.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures :

Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus et haies bocagères, doivent être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.

Les nouvelles clôtures devront intégrer le coffret d'installations techniques.

Les haies végétales ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (*prunus laurocerasus*) ni d'olivier de bohème (*elaeagnus angustifolia*).

- a) hauteur maximale
 - La hauteur maximale des clôtures, y compris des piliers, sur la voie ou l'emprise publique est limitée à 1,50 mètre sauf justifications apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement immédiat. Les murets obligatoires sont d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m par rapport au niveau fini de la rue, et peuvent être surmontés d'une lisse.
 - La hauteur maximale des clôtures sur la limite séparative est limitée à 1,80 mètre sauf justification apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement immédiat.
- b) aspect
 - Les nouvelles clôtures réalisées avec du béton moulé, des parpaings ou des briques laissés apparents, sont interdites à l'exception de l'emploi de plaques préfabriquées de béton à la base des clôtures, dans ce cas ces éléments ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.
 - L'emploi de la bâche coupe vent est interdit en limite d'emprise publique et des voies.

- En limite d'emprise publique et des voies, les clôtures, y compris les portails doivent être traités sobrement en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

Les éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Article Ua 13 – Espaces libres et plantations

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être végétalisées et intégrées dans un projet urbain.

Dans les secteurs Uab, les opérations d'ensemble autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement) (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant :

10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain de l'opération.

Les arbres et talus à préserver notés comme éléments du paysage sur la planche graphique réglementaire et inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Lorsque des noues paysagères en pente douce, non closes, conçues en relation avec les circulations piétonnes et les espaces récréatifs de l'opération sont proposées, elles peuvent être prises en compte au titre des espaces communs à réaliser.

Les espaces paysagers réalisés au titre des espaces communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

.Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents,

.Soit composer un réseau vert qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,

.Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre

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 autres règles fixées au présent chapitre.

Article Ua 15 – Renforcement des performances énergétique et environnementale

Sans objet.

Article Ua 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

La zone Ub correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, sans caractère central marqué, disposant des équipements essentiels. Elle comporte les secteurs :

- Uba destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- Ubl destiné aux équipements d'intérêt collectif, notamment ceux à vocation sportive, de loisirs y compris de plein air, le sous secteur Ubl1 correspond au site désaffecté des anciennes lagunes de la station de traitement des eaux usées.

L'urbanisation de certaines parties du secteur Uba, mentionnées au document graphique réglementaire doivent être réalisées en cohérence avec les principes contenus dans la notice intitulée « orientations d'aménagement et de programmation » notamment ceux visant les modalités de desserte automobile.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **en secteur Uba**
 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
 - La création de garages collectifs de caravanes,
 - L'ouverture de carrières et de mines,
 - Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - La création de parcs d'attractions,
- **en secteur Ubl**
 - Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub2.
 - Les habitations légères de loisirs isolées ainsi que les résidences mobiles de loisirs.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toute opération comportant 15 lots ou logements et plus, doit comporter au moins 20 % de logements sociaux locatifs.

La démolition de bâtiments est soumise à l'obtention du permis de démolir.

- **en secteur Uba :**
 - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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.
 - Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de l'A 82 (ou RN 165), axe de catégorie 2, sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 1^{er} décembre 2003, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur ainsi que des dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992.

- **en secteur Ub/ :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs (loisirs culturels, jardins associatifs familiaux, salle polyvalente) et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif (tels que locaux pour les services techniques municipaux).
- Les abris de jardins réalisés dans le cadre des jardins associatifs.
- Les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve de leur intégration paysagère.

- **en secteur Ub/ 1 est exclusivement admis :**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve de leur intégration paysagère.

Article Ub 3 – Voirie et Accès

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.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

II – Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- 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 l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des routes express. Cette disposition s'applique à l'itinéraire suivant : A 82 (ou RN 165)
- Pour les opérations dont l'accès s'effectue sur la RD 765, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de la voie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

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 :

Pour toute construction à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

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.

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

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

b) Eaux pluviales:

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif lorsqu'il existe. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/secondes/hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés situées en aval.

Toute construction, installation, ou aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées doit intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réduire le débit de fuite de la propriété.

Une cuve enterrée de récupération des eaux de pluies d'un minimum de 3 mètres cubes est exigée pour tout terrain occupé par une nouvelle habitation.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à diminuer le ruissellement à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des motifs d'ordre architectural (alignement), en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble ou de la sécurité routière (maintien de la visibilité).

L'implantation des dépendances destinées au stockage (visées à l'article 5 du titre I), est interdite en limite de voies et d'emprises publiques, de même que dans la partie du terrain comprise entre la voie ou l'emprise publique et l'emplacement de la construction.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul portées aux documents graphiques du présent PLU pourront être autorisés sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport aux voies (notamment visibilité).

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées sur la limite séparative, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances dont le point le plus haut n'excède pas 3,50 mètres.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est imposée.

Article Ub 9 – Emprise au sol

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

L'emprise au sol des constructions est fixée comme suit :

	Terrain desservi par l'assainissement collectif	Terrain non desservi par le réseau collectif d'assainissement
Uba	50 %	30 %

de la superficie du terrain intéressé par le projet de construction, en cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

Il n'est pas fixé de limite à l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, dans le cas de changement de destination de locaux dont l'emprise au sol est supérieure aux seuils mentionnés ci avant, sous réserve du respect des autres règles fixées au présent chapitre.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Plan vertical de la façade	Point le plus haut
Uba	9,00m	12,00 m

Un seul niveau habitable est admis au dessus du plan vertical de la façade.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical de la façade ou au point le plus haut des constructions mitoyennes.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au dessus du niveau du sol naturel moyen avant travaux.

• **en secteur Ubl :**

La hauteur maximale des abris autorisés à l'intérieur des jardins associatifs n'excédera pas 3,50 m au point le plus haut.

**Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

- 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'annexe n° 2 jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.

Les clôtures :

Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus et haies bocagères, doivent être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.

Les nouvelles clôtures devront intégrer le coffret d'installations techniques.

Les haies végétales ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (*prunus laurocerasus*) ni d'olivier de bohème (*elaeagnus angustifolia*).

- a) hauteur maximale

- La hauteur maximale des clôtures, y compris des piliers, sur la voie ou l'emprise publique est limitée à 1,50 mètre sauf justifications apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement immédiat. Les murets obligatoires sont d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m par rapport au niveau fini de la rue, et peuvent être surmontés d'une lisse.
- La hauteur maximale des clôtures sur la limite séparative est limitée à 1,80 mètre sauf justification apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement immédiat.

- b) aspect

- Les nouvelles clôtures réalisées avec du béton moulé, des parpaings ou des briques laissés apparents, sont interdites à l'exception de l'emploi de plaques préfabriquées de béton à la base des clôtures, dans ce cas ces éléments ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.
- L'emploi de la bâche coupe vent est interdit en limite d'emprise publique et des voies.
- En limite d'emprise publique et des voies, les clôtures, y compris les portails doivent être traités sobrement en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

En secteur Ubl :

- Les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs seront adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent, leur hauteur n'est pas limitée.
- La clôture extérieure des jardins associatifs sera composée d'une haie végétale d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Article Ub 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les opérations comportant plus de 10 logements ou lots doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement) (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant :

En secteur Uba : 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Les arbres et talus à préserver notés comme éléments du paysage sur la pièce graphique et inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Lorsque des noues paysagères en pente douce, non closes, conçues en relation avec les circulations piétonnes et les espaces récréatifs de l'opération sont proposées, elles peuvent être prises en compte au titre des espaces communs à réaliser.

Les espaces paysagers réalisés au titre des espaces communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

.Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents,

.Soit composer un réseau vert qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,

.Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre

Article Ub 14 – Coefficient d’occupation du sol

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

Article Ub 15 – Renforcement des performances énergétique et environnementale

Sans objet.

Article Ub 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La zone Ui est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services et d'artisanat et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les activités accueillies ne doivent pas présenter d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement.

Les informations contenues dans la notice « orientations d'aménagement et de programmation » définissent les principes que les projets doivent prendre en compte du fait de leur implantation à proximité de la RN 165 (ou A 82), axe classé à grande circulation.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit sa durée ainsi que celui de résidences mobiles et habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les aires de stockage, dépôt et de stationnement visibles depuis l'A82.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les installations d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux divers (ouvrages techniques, pylônes).
- La loge de gardien, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition que sa surface de plancher n'excède pas 35 m² et que le local soit intégré dans le volume du bâtiment principal d'activités.
- La démolition de bâtiments est soumise à l'obtention du permis de démolir.

Article Ui 3 – Voirie et accès

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès sur voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
 - L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique à l'itinéraire suivant
 - A82 (ou RN 165)
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur la voie communale n°3, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de la voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Article U1 4 - Desserte par les réseaux

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 électriques et téléphoniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

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.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, 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 individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif lorsqu'il existe. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/seconde/hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés situées en aval.
- Toute construction, installation, ou aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées doit intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réduire le débit de fuite de la propriété.
- Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à diminuer le ruissellement à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Article Ui 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations et aménagements sont interdits dans la marge de recul de l'A 82 (ou RN 165) reportée au document graphique réglementaire, en effet ce retrait s'applique non seulement aux bâtiments, mais aussi aux installations telles que les aires de dépôt, stockage, stationnement,..., seules des interventions paysagères y sont autorisées (plantations).

L'implantation d'un des cotés de la construction principale est obligatoirement alignée sur la marge de recul fixée à 40 mètres de l'axe de la chaussée Sud de l'A 82 (ou RN 165), conformément aux indications reportées au document graphique réglementaire. Un décrochement de la limite de la construction principale est admis en retrait de l'alignement obligatoire sur un maximum d'un tiers du linéaire.

Le long des autres voies :

- les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

L'amélioration et le réaménagement sans extension des constructions implantées dans les marges de recul pourront être autorisés sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de l'état de dégradation ou du danger résultant de l'implantation par rapport aux voies (notamment visibilité).

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance d'au 4,00 mètres de ces limites.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est imposée.

Article Ui 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres, pour la partie comprise entre l'A 82 (ou RN 165) et la voie communale n°3.

Au Sud de la voie communale n°3, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments d'activités :

Les volumes des bâtiments sont simples, conçus sur la base d'un plan rectangulaire.

Les teintes utilisées pour les bardages et les huisseries sont de couleurs grises.

Dans un souci qualitatif de requalification des espaces entre l'A 82 (ou RN 165) et la voie communale n°3 :

Tout type de matériau est autorisé à condition de présenter un aspect fini de teinte gris anthracite pour la majeure partie des façades. Les cornières, détails de construction ne pourront être de couleur différente de la teinte générale du bâtiment, à l'exception des portes séquentielles.

Dans le cas des bardages métalliques, une pose à l'horizontale sera préférée à une pose verticale.

Les éléments techniques implantés sur les toitures (extracteurs, cheminées, ...) ne doivent pas être visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les enseignes sont obligatoirement apposées sur le bâtiment, sans possibilité de dépassement de sa hauteur.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les clôtures :

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles doivent être constituées de panneaux rigides de grillage soudé vert, dont la hauteur ne devra pas excéder 2.00 mètres. Elles sont doublées de haies végétales d'essences variées.

Les enseignes et les publicités sont interdites sur les clôtures visibles depuis l'A 82 (ou RN 165).

Dans un souci qualitatif de requalification des espaces entre l'A 82 (ou RN 165) et la voie communale n°3 :

Les clôtures situées du côté de la RN 165 (ou A 82) doivent être implantées à la limite de recul des constructions, c'est à dire à 40 mètres de l'axe de la chaussée de la voie la plus proche, elles sont obligatoirement doublées d'un espace vert vers la voie, c'est à dire dans la partie située dans la marge de recul classée en secteur Ab.

Les enseignes et les publicités sont interdites dans les parcelles visibles depuis la RN 165 (ou A 82).

Sur les autres voies publiques, les clôtures de grillage doivent être doublées d'une haie vive implanté en retrait d'un mètre par rapport à la l'emprise publique.

Les clôtures composées de haies vives doivent mêler au moins 3 essences différentes, mais elles ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (*prunus laurocerasus*) ni d'olivier de bohème (*elaeagnus angustifolia*)

Les éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet, elles sont cependant interdites dans la marge de recul de l'A 82 (ou RN 165), reportée au document graphique réglementaire.

Les aires de stationnement visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique devront être masquées sur leur limite par des plantations d'une hauteur minimale de 1 mètre.

Article Ui 13 – Espaces verts et plantations

Les lignes d'arbres, les talus à préserver et les écrans de végétation à créer sont reportés au document graphique réglementaire.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent faire l'objet d'un bon état d'entretien, être plantées d'arbres de haute tige ou de végétation formant écran, sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité exercée.

Des plantations formant écran depuis les voies ouvertes à la circulation publique sont imposées pour masquer les aires de dépôt, et de stockage.

Dans un souci qualitatif de requalification des espaces entre l'A 82 (ou RN 165) et la voie communale n°3 :

Les arbres du site doivent être préservés au maximum dans le projet d'implantation.

Les espaces non construits, non aménagés en voirie ou stationnement doivent être engazonnés et en bon état d'entretien.

Le traitement paysager en bordure de la RN 165 (ou A 82), au delà de l'emprise publique de la voie, et situé dans la marge de recul classée en secteur Ab, doit être aménagé sur une bande de 10 mètres de large par des plantations couvre sol sur bâche biodégradable, ainsi que planté par bosquet d'arbres et d'arbrisseaux d'essences champêtres.

Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Article Ui 15 – Renforcement des performances énergétique et environnementale

Sans objet.

Article Ui 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones 1AU comportent :

- les secteurs 1AUa, affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- le secteur 1AUi, affecté au développement des activités économiques,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur AU sont définies dans le présent règlement (document graphique et pièce écrite). Les informations contenues dans la notice « orientations d'aménagement et de programmation » définissent les principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Seules les dispositions du règlement ont une valeur d'opposabilité qui encadre le droit à construire.

Le secteur 1AUa1 est le site prioritaire à ouvrir à l'urbanisation par rapport aux autres secteurs 1AUa selon l'échéancier des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur 1AUa:

- l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- la création de parcs d'attractions,

En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage d'habitation,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit sa durée ainsi que celui de résidences mobiles et habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les aires de stockage, dépôt et de stationnement visibles depuis l'A82 (ou RN 165).

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En tous secteurs 1AU :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- La démolition de bâtiments est soumise à l'obtention du permis de démolir

En secteur 1AUa :

- 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'aménagement d'ensemble portant sur au moins 10 lots ou 10 logements, 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 document graphique réglementaire.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- les constructions à usage principal d'habitation sous forme individuelle ou collective,
- les constructions de commerces, services ou artisanat, les équipements d'intérêt collectif compatible avec l'habitat.

Les constructions exposées au bruit de l'A82 (ou RN 165) devront être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

Toute opération comportant 15 lots ou logements et plus, doit comporter au moins 20 % de logements sociaux locatifs.

En secteur 1AUi :

- Les constructions et installations admises ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble puis au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- La loge de gardien, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition que sa surface de plancher n'excède pas 35 m² et que le local soit intégré dans le volume du bâtiment principal d'activités.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les risques et inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Les constructions exposées au bruit de l'A82 (ou RN 165) devront être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

Article 1AU 3 – Voirie et accès

En secteur 1AUa:

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.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

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.
- Sauf en 1AUi, la desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- 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.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
 - le long des routes express et itinéraires importants ci-dessous désignés :
 - A 82 (ou RN 165)
- Pour les opérations dont l'accès s'effectue sur la RD 765, il pourra être imposé par le gestionnaire de la voie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues aux documents graphiques du présent PLU.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

En secteur 1AUi

- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucun accès direct n'est admis sur l'A 82 (ou RN 165)

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

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, téléphone

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de

construire.

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.

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

- En secteur 1AUi

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif lorsqu'il existe. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/secondes/hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés situées en aval.

Toute construction, installation, ou aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées doit intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réduire le débit de fuite de la propriété.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à diminuer le ruissellement à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En secteur 1AUa:

-Une cuve enterrée de récupération des eaux de pluies d'un minimum de 3 mètres cubes est exigée pour tout terrain nouvellement bâti d'une habitation.

-A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

- En secteur 1AUi

-Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de 10 emplacements et plus doit subir un prétraitement adapté par rapport aux pollutions par les hydrocarbures (décantation, récupérateur des huiles,...)

-Un prétraitement ou si nécessaire l'utilisation d'ouvrages spécifiques pourra être imposé dans le cas de gestion d'eaux pluviales susceptibles d'être le vecteur de pollutions importantes et nocives.

Article 1AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En secteur 1AUa:

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des motifs d'ordre architectural (alignement), en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble ou de la sécurité routière (maintien de la visibilité).

L'implantation des dépendances destinées au stockage (visées à l'article 5 du titre I), est interdite en limite de voies et d'emprises publiques, de même que dans la partie du terrain comprise entre la voie ou l'emprise publique et l'emplacement de la construction.

- En secteur 1AUi

Les constructions, installations et aménagements sont interdits dans la marge de recul de l'A 82 (ou RN 165) reportée au document graphique réglementaire, en effet ce retrait s'applique non seulement aux bâtiments, mais aussi aux installations telles que les aires de dépôt, stockage, stationnement, ..., seules des interventions paysagères y sont autorisées (plantations).

L'implantation d'un des côtés de la construction principale est obligatoirement alignée sur la marge de recul fixée à 40 mètres de l'axe de la chaussée Sud de l'A 82 (ou RN 165). Un décrochement de la limite de la construction principale est admis en retrait de cet alignement obligatoire sur un maximum d'un tiers du linéaire.

Le long de la voie communale n°3, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

A l'exception de la RN 165 (ou A 82) et de la V.C n°3, l'implantation est possible en limite des autres voies et emprise publique.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En secteur 1AUa:

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées sur la limite séparative, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances dont le point le plus haut n'excède pas 3,50 mètres.

- En secteur 1AUi

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au plan vertical, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est imposée.

Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

- En tous secteurs 1AU

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-après s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

- En secteur 1AUa

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

- En secteur 1AUi

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- En secteur 1AUa

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Plan vertical de la façade	Point le plus haut
1AUa	9,00m	12,00 m

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Un seul niveau habitable est admis au dessus du plan vertical de la façade.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au dessus du niveau du sol moyen naturel avant travaux

- En secteur 1AUi

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'annexe n° 2 jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets dans les secteurs 1AUa.

I – Aspect des bâtiments d’activités, en secteur 1 AU i :

Dans un souci qualitatif des espaces compris entre l’A 82 (ou RN 165) et la voie communale n°3 :

Les volumes des bâtiments sont simples, conçus sur la base d’un plan rectangulaire.

Les teintes utilisées pour les bardages et les huisseries sont de couleurs grises.

Tout type de matériau est autorisé à condition de présenter un aspect fini de teinte gris anthracite pour la majeure partie des façades. Les cornières, détails de construction ne pourront être de couleur différente de la teinte générale du bâtiment, à l’exception des portes séquentielles.

Dans le cas des bardages métalliques, une pose à l’horizontale sera préférée à une pose verticale.

Les éléments techniques implantés sur les toitures (extracteurs, cheminées, ...) ne doivent pas être visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les enseignes sont obligatoirement apposées sur le bâtiment, sans possibilité de dépassement de sa hauteur.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

II - Les clôtures :

Hors création d’accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus et haies bocagères, doivent être conservées et entretenues, même si elles n’ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.

- En secteur 1AUa

Les nouvelles clôtures devront intégrer le coffret d’installations techniques.

Les haies végétales ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (*prunus laurocerasus*) ni d’olivier de bohème (*elaeagnus angustifolia*).

- a) hauteur maximale

- La hauteur maximale des clôtures, y compris des piliers, sur la voie ou l’emprise publique est limitée à 1,50 mètre sauf justifications apportées pour des raisons d’harmonisation avec l’environnement immédiat. Les murets obligatoires sont d’une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m par rapport au niveau fini de la rue, et peuvent être surmontés d’une lisse.
- La hauteur maximale des clôtures sur la limite séparative est limitée à 1,80 mètre sauf justification apportées pour des raisons d’harmonisation avec l’environnement immédiat.

- b) aspect

- Les nouvelles clôtures réalisées avec du béton moulé, des parpaings ou des briques laissés apparents, sont interdites à l’exception de l’emploi de plaques préfabriquées de béton à la base des clôtures, dans ce cas ces éléments ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.
- L’emploi de la bâche coupe vent est interdit en limite d’emprise publique et des voies.
- En limite d’emprise publique et des voies, les clôtures, y compris les portails doivent être traités sobrement en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

- En secteur 1AUi :

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l’établissement, les clôtures éventuelles doivent être constituées de panneaux rigides de grillage soudé vert, dont la hauteur ne devra pas excéder 2.00 mètres. Elles sont doublées de haies végétales d’essences variées qui ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (*prunus laurocerasus*) ni d’olivier de bohème (*elaeagnus angustifolia*).

Dans un souci qualitatif des espaces compris entre l'A 82 (ou RN 165) et la voie communale n°3 :

Les clôtures situées du côté de la RN 165 (ou A 82) devront être implantées à la limite de recul des constructions, c'est-à-dire à 40 mètres de l'axe de la chaussée de la voie la plus proche, elles sont obligatoirement doublées d'un espace vert vers la voie, c'est-à-dire dans la partie située dans la marge de recul classée en secteur Ab.

Les enseignes et les publicités sont interdites dans les parcelles visibles depuis la RN 165 (ou A 82).

Sur les autres voies publiques, les clôtures de grillage doivent être doublées d'une haie vive implanté en retrait d'un mètre par rapport à la l'emprise publique.

Les clôtures composées de haies vives doivent mêler au moins 3 essences différentes, mais elles ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (prunus laurocerasus), ni olivier de bohème (elaeagnus angustifolia).

III - Les éléments de paysage:

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 12 – Réalisation 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, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

- En secteur 1AUj :

L'implantation des aires de stationnement est interdite dans la marge de recul de la RN 165 (ou A 82), reportée au document graphique règlementaire.

Les aires de stationnement visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique devront être masquées sur leur limite par des plantations d'une hauteur minimale de 1 mètre.

Article 1AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur 1AU en matière de végétation (haie et talus à conserver, écran de végétation à créer).

- En secteurs 1AUa :

Les opérations autorisées devront obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis en dehors des voiries et du stationnement (aires de jeux, plantations, chemins pour les piétons...) représentant :

- 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération entre 10 et 24 lots ou logements,
- 15 % (quinze pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération à partir de 25 lots ou logements.

Les arbres et talus à préserver notés comme éléments du paysage sur la pièce graphique et inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Lorsque des noues paysagères en pente douce, non closes, conçues en relation avec les circulations piétonnes et les espaces récréatifs de l'opération sont proposées, elles peuvent être prises en compte au titre des espaces communs à réaliser.

Les espaces paysagers réalisés au titre des espaces communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

.Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents,

.Soit composer un réseau vert qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,

.Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre

- En secteur 1AUi :

Les arbres du site doivent être préservés au maximum dans le projet d'implantation.

Les espaces non construits, non aménagés en voirie ou stationnement doivent être engazonnés et en bon état d'entretien.

Le traitement paysager en bordure de la RN 165 (ou A 82), au delà de l'emprise publique de la voie, et situé dans la marge de recul classée en secteur Ab, doit être aménagé sur une bande de 10 mètres de large par des plantations couvre sol sur bâche biodégradable, ainsi que planté par bosquet d'arbres et d'arbrisseaux d'essences champêtres.

Des plantations formant écran depuis les voies ouvertes à la circulation publique sont imposées pour masquer les aires de dépôt, et de stockage.

Article 1AU 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 autres règles fixées au présent chapitre.

Article 1AU 15 – Renforcement des performances énergétique et environnementale

Sans objet.

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

Les zones 2AU comportent :

- les secteurs 2AU, affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- le secteur 2AU_i, affecté exclusivement au développement des activités économiques,

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Article 2AU 3 – Voirie et accès

Sans objet.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

**Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
– Protection des éléments de paysage**

Sans objet.

Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

**Article 2AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de
plantations**

Sans objet.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 2AU 15 – Renforcement des performances énergétique et environnementale

Sans objet.

Article 2AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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 « 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 à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,

Azh délimitant les prairies, jardins, et parties affectées aux activités agricoles situés en zones humides.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs et à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ab et à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2 :

- les installations et les constructions.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

En secteur Azh :

Toutes constructions, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- les dépôts divers, les exhaussements, et les comblements,
- les affouillements, la création de plans d'eau et de bassins d'orage,
- les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2, et à l'exception des travaux nécessaires pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur, ...).

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur Aa :

En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²). Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (tels que local de vente directe, camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

La réalisation d'abris légers pour animaux compatibles avec la proximité des zones urbanisées, sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient démontables et intégrés à l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments) à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

En secteurs Aa et Ab :

Les exhaussements ou les affouillements du sol naturel liés à l'activité de la zone.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En secteur Azh, sous réserve d'une bonne intégration environnementale tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile,

Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations d'eau potable, lorsque leur implantation résulte d'une nécessité technique impérative à démontrer,

Les aménagements légers de loisirs, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux a et b ci après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a) 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 (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la nature.

b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

En secteurs Aa et Ab :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- la démolition de bâtiments est soumise à l'obtention du permis de démolir
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U, et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant sans dépasser sa hauteur d'origine et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

A l'intérieur des limites ci-avant indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même ilot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 mètres de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

Article A3 – Voirie et accès

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II. Accès

- 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.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les routes express (RN165 ou A82)
- 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.

Article A4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

- 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.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II – Electricité - Téléphone

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

III. Assainissement

- 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.

IV. Eaux pluviales

- Toute construction, installation, ou aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées doit intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réduire le débit de fuite de la propriété.
- Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif lorsqu'il existe. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/secondes/hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés situées en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à diminuer le ruissellement à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U, et à au moins 5 mètres des voies dans les autres cas

- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et NI. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance d'au moins 3,00 mètres.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article A9 – Emprise au sol des constructions

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

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

Les extensions admises de construction à usage d'habitation peuvent atteindre au maximum, la hauteur au plan vertical, ou au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Les dépendances détachées de la construction principale n'excéderont pas 5 mètres au point le plus haut.

Les abris légers pour animaux n'excéderont pas 3,50 mètres au point le plus haut ;

La hauteur maximale des nouveaux bâtiments à usage agricole, autorisés dans le secteur n'est pas limitée en raison des possibles impératifs techniques.

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments 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 des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur 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.

L'annexe n° 2 jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.

Les clôtures :

Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus et haies bocagères, doivent être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.

- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal sans porter atteinte au caractère des lieux.
- Les nouvelles haies végétales doivent être composées d'essences locales et variées qui ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (*prunus laurocerasus*) ni d'olivier de bohème (*elaeagnus angustifolia*).
- Les nouvelles clôtures réalisées avec du béton moulé, des parpaings ou des briques laissés apparents, sont interdites à l'exception de l'emploi de plaques préfabriquées de béton à la base des clôtures, dans ce cas ces éléments ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans un souci qualitatif des espaces compris entre l'A 82 (ou RN 165) et la zone d'activités du MONTENO :

Les clôtures situées du côté de la RN 165 (ou A 82) devront être implantées à la limite de recul des constructions, c'est-à-dire à 40 mètres de l'axe de la chaussée de la voie la plus proche, elles sont obligatoirement doublées d'un espace vert vers la voie, c'est-à-dire dans la partie située dans la marge de recul classée en secteur Ab.

Les enseignes et les publicités sont interdites dans les parcelles visibles depuis la RN 165 (ou A 82).

Les éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1). Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Article A13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

Les lignes d'arbres, les talus à préserver au titre de leur intérêt paysager, sont reportés au document graphique réglementaire.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des bâtiments agricoles, des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances, afin de former un écran visuel adapté aux dimensions du projet.

Dans un souci qualitatif des espaces compris entre l'A 82 (ou RN 165) et la zone d'activités du MONTENO :

Le traitement paysager au droit des zones Ui et 1AUi en bordure Sud de la RN 165 (ou A 82), au-delà de l'emprise publique de la voie, doit être aménagé sur une bande de 10 mètres de large par des plantations couvre sol sur bâche biodégradable, ainsi que planté par bosquet d'arbres et d'arbrisseaux d'essences champêtres.

Article A14 – 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.

Article A15 – Renforcement des performances énergétique et environnementale

Sans objet.

Article A16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na et Nzh

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.

Elle comprend les secteurs :

- Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Nzh délimitant les zones humides.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur Na :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de carrières,
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de panneaux photo voltaïques au sol.

En secteur Nzh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - Les comblements, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plans d'eau.

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**En secteur Na :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public.
- La démolition de bâtiments est soumise à l'obtention du permis de démolir

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans ce cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation.

- L'extension mesurée des constructions existantes, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même ilot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 mètres de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou des utilisations non directement liées à la destination de la zone si le bâtiment s'insère dans un environnement où sa nouvelle destination n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et environnementale.

En secteur Nzh, sous réserve d'une bonne intégration environnementale tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile,

Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations d'eau potable, lorsque leur implantation résulte d'une nécessité technique impérative à démontrer,

Les aménagements légers de loisirs, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux a et b ci après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a) 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 (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la nature.
- b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Article N 3 - Voirie et accès

I. Voirie

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

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.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
 - sur les routes express et itinéraires importants ci-dessous :
 - A 82 (ou RN 165).
- 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.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

- 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.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Électricité, téléphone

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

III. Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

IV. Eaux pluviales

Toute construction, installation, ou aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées doit intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réduire le débit de fuite de la propriété.

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif lorsqu'il existe. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/secondes/hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés situées en aval.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'au moins 1 mètre.

L'implantation des dépendances destinées au stockage (visées à l'article 5 du titre I), est interdite en limite de voies et d'emprises publiques, de même que dans la partie du terrain comprise entre la voie ou l'emprise publique et l'emplacement de la construction.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3,00 mètres de ces limites. Cette disposition ne s'applique pas aux dépendances dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

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

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur du plan vertical ou du pont le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Les dépendances détachées de la construction principale n'excéderont pas 5 mètres au point le plus haut.

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

**Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel****Aspect des constructions :**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.
- L'annexe n° 2 jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration du projet.

Les clôtures :

Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus et haies bocagères, doivent être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.

- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal sans porter atteinte au caractère des lieux.
- Les nouvelles haies végétales doivent être composées d'essences locales et variées qui ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (prunus laurocerasus) ni d'olivier de bohème (elaeagnus angustifolia).
- Les nouvelles clôtures réalisées avec du béton moulé, des parpaings ou des briques laissés apparents, sont interdites à l'exception de l'emploi de plaques préfabriquées de béton à la base des clôtures, dans ce cas ces éléments ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Les éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Article N 14 - Coefficient du sol

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

Article N15 – Renforcement des performances énergétique et environnementale

Sans objet.

Article N16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

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

La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Article Nh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs d'attractions (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylône.

Article Nh 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- La réalisation d'abris démontables pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- La démolition de bâtiments est soumise à l'obtention du permis de démolir,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.

Article Nh 3 – Voirie et accès

- 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.
- 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 sur fonds voisin.

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

Article Nh 4 – Desserte par les réseaux

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 branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

III. Assainissement

En l'absence du réseau public d'assainissement, 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.

Les installations peuvent être implantées à l'intérieur des parties notées comme non aedificandi dans le périmètre Nh.

IV. Eaux pluviales

- Toute construction, installation, ou aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées doit intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réduire le débit de fuite de la propriété.
- Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif lorsqu'il existe. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/seconde/hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés situées en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à diminuer le ruissellement à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les installations peuvent être implantées à l'intérieur des parties notées comme non aedificandi dans le périmètre Nh.

Article Nh 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nh 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 ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des motifs d'ordre architectural (alignement), en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble ou de la sécurité routière (maintien de la visibilité).

L'implantation des dépendances destinées au stockage (visées à l'article 5 du titre I), est interdite en limite de voies et d'emprises publiques, de même que dans la partie du terrain comprise entre la voie ou l'emprise publique et l'emplacement de la construction.

Article Nh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées sur la limite séparative, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3,00 mètres de ces limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres.

Article Nh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article Nh 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Plan vertical de la façade	Point le plus haut
Nh	8,00 m	11,00 m

- Un seul niveau habitable est admis au dessus du plan vertical de la façade.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical de la façade ou au point le plus haut des constructions mitoyennes.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au dessus du niveau du sol naturel moyen avant travaux.
- La hauteur des dépendances ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut.
Les abris démontables pour animaux compatibles avec la proximité des zones urbanisées n'excéderont pas 3,50 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Nh 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 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.
- L'annexe n° 2 jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.

Les clôtures :

Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus et haies bocagères, doivent être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.

Les nouvelles clôtures devront intégrer le coffret d'installations techniques.

Les haies végétales ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (*prunus laurocerasus*) ni d'olivier de bohème (*elaeagnus angustifolia*).

- a) hauteur maximale

- La hauteur maximale des clôtures, y compris des piliers, sur la voie ou l'emprise publique est limitée à 1,50 mètre sauf justifications apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement immédiat. Les murets obligatoires sont d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m par rapport au niveau fini de la rue, et peuvent être surmontés d'une lisse.

- La hauteur maximale des clôtures sur la limite séparative est limitée à 1,80 mètre sauf justification apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement immédiat.

- b) aspect

- Les nouvelles clôtures réalisées avec du béton moulé, des parpaings ou des briques laissés apparents, sont interdites à l'exception de l'emploi de plaques préfabriquées de béton à la base des clôtures, dans ce cas ces éléments ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

- L'emploi de la bâche coupe vent est interdit en limite d'emprise publique et des voies.

- En limite d'emprise publique et des voies, les clôtures, y compris les portails doivent être traités sobrement en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

Les éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Article Nh 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Article Nh 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les parties notées non aedificandi, lorsqu'elles ne sont pas utilisées par le système d'assainissement autonome des constructions, pourront recevoir un traitement paysager favorisant l'intégration du bâti dans le paysage naturel et agricole du hameau de LA VIEILLE FONTAINE.

Article Nh 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Article Nh15 – Renforcement des performances énergétique et environnementale

Sans objet.

Article Nh16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AU LA ZONE NI

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

La zone NI est destinée à recevoir des activités de loisirs de plein air dans des espaces présentant un caractère naturel, de ce fait la capacité d'accueil reste limitée et adaptée au dimensionnement des infrastructures existantes (voirie, eau potable, électricité, ...). Les installations et équipements ne doivent pas porter atteinte à la préservation des sites, milieux naturels et paysages dans lesquels ils s'inscrivent. Le secteur NI correspond au site dédié à l'exercice du bi cross à l'Ouest du terrain des sports.

Article NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout aménagement autre que ceux visés à l'article NI2,

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

L'ouverture de carrières et de mines,

La construction d'éoliennes et de pylônes supports d'antennes.

Article NI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère et environnementale :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris, réalisation de sentiers non bitumés, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

- les installations strictement liées et nécessaires aux activités de loisirs de plein air, les aménagements de sol pour l'organisation de circuits non bitumés pour les cycles, et particulièrement l'activité de BMX, ainsi que les locaux destinés à la fois au stockage du matériel utilisé ou à l'entretien du site. L'emprise maximale au sol des constructions admises n'excédera pas 50 m² pour la totalité du secteur NI.

Article NI 3 - Voirie et accès

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, pour l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article NI 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans le secteur. Toute installation autorisée doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, téléphone

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

Les branchements aux réseaux électrique basse tension et téléphonique des installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Assainissement

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

En l'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 autonome doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Toute construction, installation, ou aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées doit intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réduire le débit de fuite de la propriété.

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif lorsqu'il existe. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/secondes/hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés situées en aval.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à diminuer le ruissellement à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article NI 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article NI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations autorisées à l'article NI2 doivent être implantées en limite des voies et emprise publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Article NI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées à l'article NI2 devront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Article NI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article NI 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions admises dans l'ensemble du secteur NI, ne peut excéder une surface de 50 m².

Article NI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,50 mètres au plan vertical de la façade.

**Article NI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel**

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.

Les clôtures :

Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus et haies bocagères, doivent être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.

- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal sans porter atteinte au caractère des lieux.
- Les nouvelles haies végétales doivent être composées d'essences locales et variées qui ne comporteront ni conifère, ni laurier palme (*prunus laurocerasus*) ni d'olivier de bohème (*elaeagnus angustifolia*).
- Les nouvelles clôtures réalisées avec du béton moulé, des parpaings ou des briques laissés apparents, sont interdites à l'exception de l'emploi de plaques préfabriquées de béton à la base des clôtures, dans ce cas ces éléments ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Les éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Article NI 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article NI 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

Les talus et les haies seront conservés en limite séparative et en bordure de voies dans la mesure du possible. Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la qualité écologique ou paysagère du secteur, le choix des essences s'inspirera de la végétation locale.

Article NI 14 - Coefficient du sol

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

Article NI15 – Renforcement des performances énergétique et environnementale

Sans objet.

Article NI16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ANNEXES

Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement

Annexe 1bis : place de stationnements des automobiles

Annexe 2 : Aspect architectural des constructions

ANNEXE n°1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maison individuelle hors lotissement ou hors opération groupée 	- 2 places à l'extérieur (hors garage) sur le terrain
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lotissement à usage d'habitation ou opération groupée 	- 2 places par logement (hors garage) + 1 place banalisée pour 5 logements
Habitat collectif <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement ▪ Stationnement visiteurs ▪ Opération de plus de 5 logements (*) 	- 1 place par logement - 1 place pour 2 logements - pour les vélos : 1 m ² par logement avec une superficie minimale de 5 m ² pour le local de stationnement sécurisé
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements locatifs avec prêts aidés par l'État (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme) 	- aucun minimum de places n'est imposé
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Établissement industriel ou artisanal 	- 20 % de la surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrepôt 	- 10 % de la surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente 	- pas de minimum - minimum 3 places par tranche de 100 m ² de surface de vente - maximum en emprise au sol 1.5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureau – services 	- 60 % de la surface de plancher
EQUIPEMENTS	
Établissement d'enseignement du 1 ^{er} degré ** Établissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré ** Stade - Terrain de sports ** Salle de spectacle, de réunions** Lieu de culte	- 1 place par classe - 2 places par classe - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public	- la surface de stationnement doit représenter 50 % de la surface de plancher

Il convient de compter une emprise de 25 m² par place de stationnement (surface comprenant les aires de manœuvre et espaces communs de distribution des emplacements). Les emplacements destinés au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévus conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante – annexe 1 bis).

(*) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

(**) Non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues, et les emplacements obligatoires réservés aux vélos.

Annexe n° 1bis

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

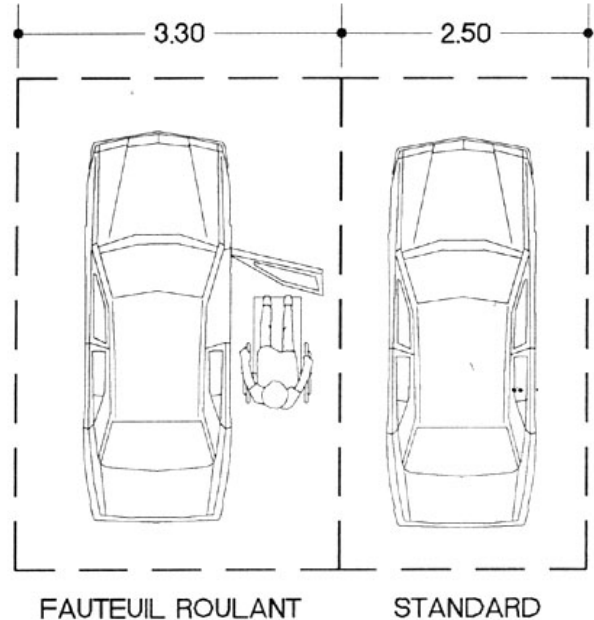
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC

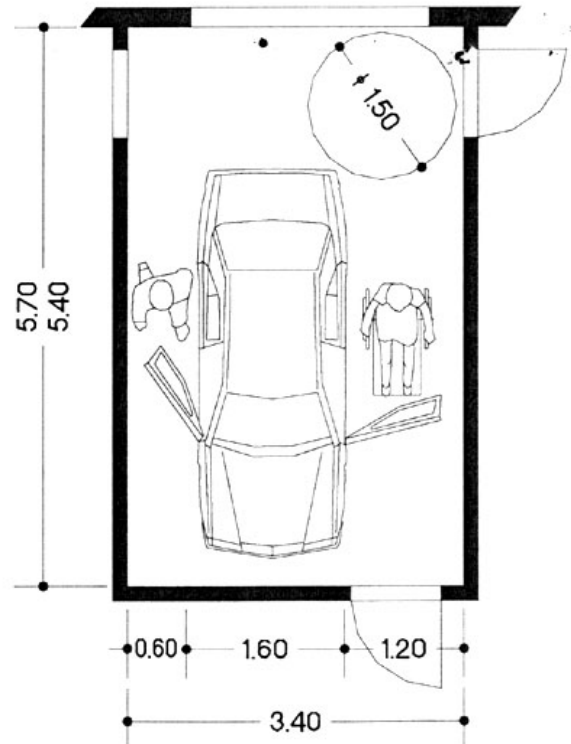
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS

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

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

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



ANNEXE n°2

ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

FICHE DE RECOMMANDATIONS

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir, toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve mitoyenne devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou selon le cas, d'une déclaration de travaux ou d'une déclaration préalable. Le dossier comporte des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les nouvelles constructions du cadre dans lequel elles se situeront.

Les dispositions suivantes sont recommandées :

a. Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, appareillages de pierres aux angles, pignons et cheminées, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, à la prise en compte de normes relevant de la haute qualité environnementale (HQE), sous réserve qu'il respecte l'esprit des préconisations ci-dessus.

b. Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

Le respect de l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions du plan...), du caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité de la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse), sont autant d'éléments favorisant l'intégration dans le site.

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale (en forme ou en volume) rompant l'harmonie avec les constructions du voisinage, notamment les plus anciennes (longères traditionnelles, maison bourgeoise à étage).

L'implantation des constructions tient compte des particularités observées dans le voisinage. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue de respecter les dispositions dominantes du secteur.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.