

SOMMAIRE

<u>TITRE I</u> - DISPOSITIONS GENERALES	2
<u>TITRE II</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
<u>CHAPITRE 1</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	8
<u>CHAPITRE 2</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	15
<u>CHAPITRE 3</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	22
<u>CHAPITRE 4</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uh	29
<u>CHAPITRE 5</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL	36
<u>TITRE III</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
<u>CHAPITRE 1</u> DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh	42
<u>CHAPITRE 2</u> DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe	49
<u>CHAPITRE 3</u> DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	56
<u>TITRE IV</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
<u>CHAPITRE 1</u> DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A	59
<u>CHAPITRE 2</u> DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ah	66
<u>TITRE V</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	72
<u>CHAPITRE 1</u> DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N	73
<u>CHAPITRE 2</u> DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh	77
<u>CHAPITRE 3</u> DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI	83

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

**Ce règlement est établi
Conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Mésanger.

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

1 – LE REGLEMENT NATIONAL DE L'URBANISME

Seules quatre dispositions du RNU (Règlement National d'Urbanisme) demeurent applicables dans les communes dotées d'un PLU. Il s'agit des dispositions suivantes :

- R.111-2 : salubrité ou sécurité publique
- R. 111-4: protection des sites ou vestiges archéologiques
- R.111-15 : protection de l'environnement
- R.111-21 : dispositions relatives à l'aspect des constructions

2 - SURSIS A STATUER

L'article L.111-10 du Code d'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée"

3 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

L'article L.111-3 du Code d'Urbanisme est rappelé ci-après :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale «, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles » en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

4 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme :

"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

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

5 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

L'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, spécifique aux lotissements, est rappelé ci-après :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique « réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4. »

6 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

7 - LES ESPACES BOISES REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5, 7° DU CODE L'URBANISME

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

8 - ZONES RESTRICTIVES DES STEP ET DU CENTRE D'ENFOUISSEMENT DE LA COUTUME

Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans ces zones repérées par des hachures noires.

Ces protections de 100 ou de 200 mètres permettent de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) :

1) Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les secteurs :

Ua – Ub – Ue1 – Ue2-*b* – Ue3 – Uh – UI

Délimités par des tiretés longs, chacun d'eux étant repéré par son indice.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les secteurs :

1AUh – 1AUe – 1AUe-*b* – 2AU

Délimités par des tiretés longs, chacun d'eux étant repéré par son indice.

3) Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont les secteurs :

A – Ab – Ad – Ah

Délimités par des tiretés longs, chacun d'eux étant repéré par son indice.

4) Les zones naturelles (N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont les secteurs :

N – N-c – N-*st* – Nh – NI

Délimités par des tiretés longs, chacun d'eux étant repéré par son indice.

5) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au zonage en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPECIALES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures en application de l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme (configuration de la parcelle, nature des sols et caractère des constructions avoisinantes).

ARTICLE 5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sur l'ensemble du territoire, les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des infrastructures et des réseaux sont autorisés, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différentes zones.

ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Par ailleurs, aux termes de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.* »

ARTICLE 8 – DECOUVERTES FORTUITES

Compte tenu de la richesse patrimoniale de la commune et de son potentiel, le Plan Local d'Urbanisme précise que la législation sur les découvertes fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III, article 14) et celle relative aux destructions, dégradations et détériorations des biens appartenant à autrui (articles 322.1 et 322.2 du Code Pénal) s'appliquent.

ARTICLE 9 - DEFINITIONS

ACROTÈRE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde corps plein ou à claire voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

AGGLOMERATION : Le caractère aggloméré de la zone s'entend aux espaces compris dans des sections délimitées par des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

Une ANNEXE n'est pas un lieu d'habitation et est non accolée à de la construction principale. C'est un lieu de stockage tel que garage, abri de jardin, buanderie, cave, local technique...

BATIMENT A CARACTERE PATRIMONIAL : construction réalisée en pierre et représentant l'architecture locale de la commune.

CARPORT : Les carports sont des abris pour stationnements de véhicules, non clos sur au moins deux côtés

CHAUSSÉE : bande roulante, partie d'une route aménagée pour la circulation.

EGOUT DU TOIT : Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

L'EMPRISE AU SOL est la projection verticale du volume de toutes les constructions comprises dans l'unité foncière, tous débords et surplombs inclus.

EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 des règlements de zones déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

RENOVATION : Par bâtiment existant il faut entendre tout bâtiment comprenant des murs porteurs utilisables ou non, une charpente et une toiture. Lorsque la rénovation est autorisée il est exclu de l'appliquer aux bâtiments en tôles, matériaux de récupération ou autres.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces des plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (Ordonnance du 16 novembre 2011 – Article L. 112-1 du Code de l'urbanisme)

VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de secteurs :

Ua – Ub – Ue – Uh - UI

Dont les indices de référence figurent au plan.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua**CARACTERE DU SECTEUR Ua**

Le secteur Ua est déjà urbanisé, à caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les voiries et réseaux publics existent ou seront programmés.

Rappel de l'opposition à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.2 - Les entrepôts.
- 1.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua2.
- 1.4 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, quelque soit la durée.
- 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7 - Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.8 - Les carrières.
- 1.9 - Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de récupération.
- 1.10 - Les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

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

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple droguerie, laverie, station-service, chaufferie, cabinet de radiologie etc ...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.2 Les constructions à usage d'artisanat et de commerce alimentaire de détail sous réserve que l'activité soit non bruyante et non polluante.

2.3 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ou si la topographie l'exige.

2.4 - Le permis de démolir est accordé à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'après le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée...
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, la majorité des matériaux traditionnels, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif. Cependant, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier dans le recueil et la gestion des eaux pluviales. Les circulations, hors voiries communes, telles que les accès au garage, allées privées, aires de stationnement privatives, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles en mélanges terre/pierre...

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. – Electricité et autres réseaux

Dans les opérations d'aménagements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de l'autorisation d'urbanisme,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de l'autorisation d'urbanisme.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle n'est imposée.

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

6.1. - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 3 mètres maximum dudit alignement si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions. Les décrochés de la façade sont autorisés.

6.2. - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 3 m minimum de l'alignement.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe, l'implantation sera autorisée en retrait de 3 m minimum.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant, l'implantation du bâti sera autorisée en retrait de 3 m minimum.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, l'implantation sera autorisée en retrait de 3 m minimum.

6.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques

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

7.1. Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10,00 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,20 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur maximal est de 3.20 mètres à l'égout du toit et 4.70 mètres au faitage.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- * la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- * la qualité des matériaux,
- * l'harmonie des couleurs,
- * leur tenue générale : les annexes de plus de 12 m² doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions seront d'architecture traditionnelle locale ou contemporaine. Les constructions d'architectures traditionnelles des autres régions (chalets, chaumières, ...) sont interdites.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région ne peuvent être acceptés.

11.2. - Façades et pignons

- 1 / L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- 2 / Le caractère ancien des constructions devra être respecté lors d'une restauration.
- 3 / Le revêtement intégral des pignons avec de l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de couleur similaires est interdit.
- 4°/ Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

11.3. - Toitures

En fonction de l'environnement existant et dans le respect de l'unité architecturale existante, les toitures des constructions traditionnelles seront constituées en ardoises ou d'aspect similaire.

Les toitures des constructions ou rénovations contemporaines, les extensions de toutes constructions existantes ou les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

Dans tous les cas, l'utilisation de la tuile ou de matériaux d'aspect similaire n'est autorisée que pour les bâtiments déjà couverts en tuile.

11.4. - Clôtures

11.4.1. Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.

11.4.2. L'emploi de plaques en béton moulé est limité à 0,50 m de hauteur maximum.

11.4.3. Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie au niveau des carrefours et en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.5. - Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale ou être réalisées en bois ou d'aspect bois. Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**12.1 – Généralités**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

12.2. - Constructions à usage d'habitation

En cas de construction de logements neufs, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements en sus des places de stationnement exigées précédemment.

Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, réhabilitation ou création de logements par changement de destination.

12.3. - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.4. - Constructions à usage de commerce

a) Cas des commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires :

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

Entre 0 et 150 m ² :	Aucune place n'est exigée
Entre 150 et 500 m ² :	5 places par 100 m ²
Entre 500 et 1000 m ² :	8 places pour 100 m ²
Au-dessus de 1000 m ² :	10 places pour 100 m ²

b) Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente au-delà d'une surface initiale de 150 m².

12.5. - Etablissements divers

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 20 m ² de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers :	1 place pour 2 lits
Salles de réunion, sport et spectacle :	1 place pour 3 personnes
Etablissements d'enseignement :	1 place pour 40 m ² de surface de plancher

12.6. - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'extensions, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

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

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub**CARACTERE DU SECTEUR Ub**

Le secteur Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les Installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les voiries et réseaux publics existent ou seront programmés.

Rappel de l'opposition à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage agricole ou industriel.

1.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ub2.

1.3 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, quelque soit la durée.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.6 - Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage.

1.7 - Les carrières.

1.8 – Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de récupération.

1.9 - Les constructions sur les secteurs identifiés au zonage comme terrains cultivés à préserver à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

2.1. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple droguerie, laverie, station-service, chaufferie, cabinet de radiologie etc ...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.2. - Les constructions à usage d'artisanat et de commerce alimentaire de détail sous réserve que l'activité soit non bruyante et non polluante.

2.3 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées si la topographie l'exige.

2.4. - Les annexes et les abris de jardins sont autorisés sur les secteurs identifiés au zonage terrains cultivés à préserver.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 - Accès**

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

* Largeur minimale de chaussée : 4 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. - Assainissement**4.2.1. Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

Cependant, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier dans le recueil et la gestion des eaux pluviales. Les circulations, hors voiries communes, telles que les accès au garage, allées privées, aires de stationnement privatives, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles en mélanges terre/pierre...

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi

sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. - Electricité et autres réseaux

Dans les opérations d'aménagements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de l'autorisation d'urbanisme,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de l'autorisation d'urbanisme.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le

terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

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

6.1. - Le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait par rapport aux voies de 5 m minimum de l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ou une annexe, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 3 m minimum de l'alignement.
- lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.2. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques

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

7.1. Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,20 mètres à l'égout de toiture. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur maximal est de 3.20 mètres à l'égout du toit et 4.70 mètres au faîtage.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- * la qualité des matériaux,
- * l'harmonie des couleurs,
- * leur tenue générale : les annexes de plus de 12 m² doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions seront d'architecture traditionnelle locale ou contemporaine. Les constructions d'architectures traditionnelles des autres régions (chalets, chaumières, ...) sont interdites.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région ne peuvent être acceptés.

11.2. - Façades et pignons

- 1 / L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- 2 / Le caractère ancien des constructions devra être respecté lors d'une restauration.
- 3 / Le revêtement intégral des pignons avec de l'ardoise ou des matériaux d'aspect similaire est interdit.
- 4°/ Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

11.3. - Toitures

En fonction de l'environnement existant et dans le respect de l'unité architecturale existante, les toitures des constructions traditionnelles locales seront constituées :

- soit en ardoises ou d'aspect similaire ;
- soit en tuile ou d'aspect similaire

Les toitures des constructions ou rénovations contemporaines, les extensions de toutes constructions existantes ou les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

11.4. - Clôtures

Sur l'alignement, la hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre.

Sur les autres limites séparatives et le long des continuités piétonnes, la hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas être supérieure à 2,00 mètres.

L'emploi de clôture en béton moulé est limité à 0,50 mètre de hauteur maximum. Cependant, l'emploi de béton moulé aspect bois teinté dans la masse est autorisé pour les clôtures réalisées en limite séparative avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie au niveau des carrefours et en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.5. - Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale ou être réalisées en bois ou d'aspect bois. Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

12.2. - Constructions à usage d'habitation

En cas de construction de logements neufs, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements en sus des places de stationnement exigées précédemment.

Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, réhabilitation ou création de logements par changement de destination.

12.3. - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.4. - Constructions à usage de commerce

a) Cas des commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires :

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

Entre 0 et 150 m ² :	1 place par fraction de 50 m ²
Entre 150 et 500 m ² :	5 places par 100 m ²
Entre 500 et 1000 m ² :	8 places pour 100 m ²
Au-dessus de 1000 m ² :	10 places pour 100 m ²

b) Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.5. - Etablissements divers

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m ² de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers :	1 place pour 2 lits
Salles de réunion, sport et spectacle :	1 place pour 3 personnes
Etablissements d'enseignement :	1 place pour 40 m ² de surface de plancher

12.6. - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300

mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'extensions, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

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

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ub 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industries sous conditions.

Les équipements publics existent.

Il comprend trois sous-secteurs :

- **le sous-secteur Ue1** : Zone d'activités économiques du Petit Bois et secteur ouest du bourg réservés aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce sous conditions.
- **le sous-secteur Ue2-b** : Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie sous conditions : Château Rouge, Aéropole, la Blanchardière et la Crémetière.
- **le sous-secteur Ue3** : Pôle commercial du centre bourg réservé aux constructions à usage de services, d'artisans et de commerce.

Rappel de l'opposition à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

- 1.1** - Les constructions à usage agricole.
- 1.2** - Les constructions à usage d'habitation.
- 1.3** - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, quelque soit la durée.
- 1.4** - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5** - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6** - Les décharges.
- 1.7** - Les carrières.
- 1.8** - Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de récupération.
- 1.9** - **En Ue1**, les industries sauf celles autorisées à l'article 2.
- 1.10** - **En Ue3**, les activités, les industries.
- 1.11** - **En Ue1 et Ue2-b**, les commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 **En secteur Ue2-b de La Blanchardière**, toute construction et installation à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie à condition de respecter le règlement du PPRT annexé au PLU et notamment la servitude annexée au dossier de PLU.

2.2 Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone à condition d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité, avec une surface de plancher de 40 m² maximum.

2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

2.4 La mise aux normes et l'aménagement des activités industrielles existantes.

2.5 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ou si la topographie l'exige.

2.6 - les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définies par l'arrêté 5 novembre 2020 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

2.7 - **En Ue1 et Ue2-b**, les commerces de gros, les commerces liés à une activité autorisée sur la zone (ex : show-room), les débits de boisson et les restaurants.

2.8 - **Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage** : les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,
- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- 3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.
- 3.1.3. Sont interdites les constructions nouvelles qui auraient pour accès direct hors agglomération, la RD923. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.
- 3.1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- * Largeur minimale de chaussée : 6 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

Cependant, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier dans le recueil et la gestion des eaux pluviales. Les circulations, hors voiries communes, telles que les accès au garage, allées privées, aires de stationnement privatives, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles en mélanges terre/pierre...

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. – Electricité et autres réseaux

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

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

6.1. Concernant les routes départementales :

Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD923, ne pourra être inférieure à 50 m pour les activités et 100 m pour les habitations.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales. Cependant, les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Concernant les extensions de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

6.2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté en recul de 6 m minimum de l'alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques

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

7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 6 m minimum.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de six mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 6 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En **Ue1** et **Ue3**, la hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum.

En **Ue2-b**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs

11.2. Clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas être supérieure à 2,00 mètres.

L'emploi de clôture en béton moulé est autorisé à l'alignement uniquement pour la réalisation d'un soubassement de 50 cm maximum. Cependant, l'emploi de béton moulé aspect bois teinté dans la masse est autorisé pour les clôtures réalisées en limite séparative avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

ARTICLE Ue12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

12.2. - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

a) Cas des commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires :

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

Entre 0 et 150 m ² :	1 place par fraction de 50 m ²
Entre 150 et 500 m ² :	5 places par 100 m ²
Entre 500 et 1000 m ² :	8 places pour 100 m ²
Au-dessus de 1000 m ² :	10 places pour 100 m ²

b) Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. Etablissements divers

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m ² de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue
Salles de réunion, sport et spectacle :	1 place pour 3 personnes

12.6. - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300

mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'extensions, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

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

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ue 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ue 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uh

CARACTERE DU SECTEUR Uh

Le secteur Uh correspond aux secteurs urbanisés des hameaux desservis partiellement par des équipements et dans lesquels sont autorisés les constructions en dent creuse, les extensions, les changements de destination et les annexes.

Rappel de l'opposition à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

1.1. - Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone sont interdits.

1.2. - Les constructions destinées aux activités agricoles ou industrielles.

1.3. - Le changement de destination en habitation, des bâtiments d'activités économiques ou agricoles sans caractère patrimonial.

1.4. - Les entrepôts.

1.5. - Les installations classées

1.6 - Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage.

1.7. - Les carrières

1.8. - Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être soumis à des nuisances graves notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au règlement sanitaire départemental ou à la législation sur les élevages.

1.9. - Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de récupération.

1.10 - Les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les constructions, les aménagements et extensions à usage d'artisanat, de commerce et de service sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, et que l'activité soit non bruyante pour le voisinage et non polluante.

2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées si la topographie l'exige.

2.3 - Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage : les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,

- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

2.4 - Le permis de démolir est accordé à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'après le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée...
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, la majorité des matériaux traditionnels, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.1.4. Hors agglomération la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 164 et 923

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- * Largeur minimale de chaussée : 4 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

Cependant, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier dans le recueil et la gestion des eaux pluviales. Les circulations, hors voiries communes, telles que les accès au garage, allées privées, aires de stationnement privatives, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles en mélanges terre/pierre...

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés à l'article L. 214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. – Electricité et autres réseaux

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

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

6.1. Concernant les routes départementales hors agglomération :

Il convient de prévoir une marge de recul minimum des constructions de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 164. Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux activités ne pourra pas être inférieure à 75 mètres.

Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD923, ne pourra être inférieure à 50 m pour les activités et 100 m pour les habitations.

Une marge de recul de 30 m s'applique aux constructions par rapport au bord extérieur de la chaussée des bretelles d'échangeurs de la RD164.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales. Cependant, les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Concernant les extensions de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

6.2. Concernant les autres voies et les routes départementales en agglomération : les façades des constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum et de 20 m maximum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 3 m minimum de l'alignement.
- Lorsque le projet concerne une annexe, l'implantation sera autorisée en retrait de 5 m minimum.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,20 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur maximal est de 3.20 mètres à l'égout du toit et 4.70 mètres au faîtage.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – Les construction et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :**

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes de plus de 12 m² doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. - Façades et pignons

- 1 / L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- 2 / Le caractère ancien des constructions devra être respecté lors d'une restauration.
- 3 / Le revêtement intégral des pignons avec de l'ardoise ou des matériaux d'aspect similaire est interdit.
- 4°/ Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

11.3. Toitures

En fonction de l'environnement existant et dans le respect de l'unité architecturale existante, les toitures des constructions traditionnelles seront constituées en ardoises ou d'aspect similaire.

Les toitures des constructions ou rénovations contemporaines, les extensions de toutes constructions existantes ou les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures sur l'alignement ne doivent pas être supérieures à 1,50 mètre de hauteur.

11.4.2. Les clôtures sur les limites séparatives en dehors de celles définies au 11.4.1 et le long des continuités piétonnes, ne doivent pas être supérieures à 2,00 mètres.

11.4.3. L'emploi de clôtures en béton moulé est limité à 0,50 m de hauteur. Cependant, l'emploi de béton moulé aspect bois teinté dans la masse est autorisé pour les clôtures réalisées en limite séparative avec une hauteur maximale de 2 mètres.

11.4.4. Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4. - Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale ou être réalisées en bois ou d'aspect bois. Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

12.2 - Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements en sus des places de stationnement exigées précédemment.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Uh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Uh 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Uh 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UI

CARACTERE DU SECTEUR UI

Le secteur UI comprend les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Rappel de l'opposition à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. - Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, d'habitat, et celles qui ne sont pas liées aux activités autorisées dans la zone.

1.2 - Les dépôts et les entrepôts.

1.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.4 - Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage.

1.5 - Les carrières.

1.6 – Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de récupération.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les constructions et les équipements à usage sportif, touristique, hôtelier et de loisirs.

2.2 Les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient en relation avec les activités autorisées dans la zone.

2.3 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes sur des terrains aménagés à cet effet.

2.4 Les parcs résidentiels de loisirs.

2.5 Les parcs d'attractions ouverts au public.

2.6 Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées si la topographie l'exige.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 - Accès**

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces

accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

* Largeur minimale de chaussée : 4,00 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

Cependant, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier dans le recueil et la gestion des eaux pluviales. Les circulations, hors voiries communes, telles que les accès au garage, allées privées, aires de stationnement privatives, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles en mélanges terre/pierre...

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. – Electricité et autres réseaux

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être établie en souterrain.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

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

6.1. Concernant les routes départementales :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Concernant les extensions limitées de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

Les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

6.2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 3 m minimum de l'alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2. - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leurs volumes
- * la qualité des matériaux
- * l'harmonie des couleurs

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront suivre la pente du toit, sans rupture de pente.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

12.2 - Etablissements divers

⇒ Meublés de tourisme :	1 place par logement
⇒ Hôtels et chambres d'hôtes :	1 place par chambre
⇒ Restaurants, cafés :	1 place par 10 m ² de salle
⇒ Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue
⇒ Salles de réunion, de sport, de spectacle :	1 place pour 3 personnes

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

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. 10 % au moins de la superficie des terrains doivent être traités en espace d'agrément (dont la moitié d'un seul tenant) et plantés d'arbres à haute tige.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UI 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UI 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de secteurs :

1AUh – 1AUe-b – 1AUe – 2AU

Dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR 1AUh

Le secteur 1AUh, non ou insuffisamment équipé, est destiné à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurant au dossier PLU.

Les voiries et réseaux publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappel de l'opposition à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

1.1 - Les constructions à usage agricole ou industriel.

1.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.3 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, quelque soit la durée.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.6 - Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage.

1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées si la topographie l'exige.

1.8 - Les carrières.

1.9 - Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de récupération.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
- de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte.

2.1 Les opérations d'aménagement doivent concerner la totalité d'un secteur non bâti, et en outre s'intégrer dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

2.2 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements culturels et sportifs, de commerce, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes.

2.3 - **Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage** : les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,
- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

* Largeur minimale de chaussée : 4 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

4.2.2 Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

4.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif. Cependant, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier dans le recueil et la gestion des eaux pluviales. Les circulations, hors voiries communes, telles que les accès au garage, allées privées, aires de stationnement privatives, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles en mélanges terre/pierre...

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité et autres réseaux

* Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être établie en souterrain. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

* La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

* L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. - Concernant les routes départementales :**

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Concernant les extensions de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

Les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

6.2. - Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées soit à l'alignement soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Au niveau de la ZAC de la Cours de Bois, les constructions seront édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait. En cas de recul, le garage fermé devra être implanté à 5 mètres minimum de l'alignement. Les carports peuvent s'implanter à l'alignement

6.3. - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). Dans ce cas, il pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.4. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

7.1 - Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Au niveau de la ZAC de la Cours de Bois, la hauteur maximale des constructions de 7 mètres à l'égout de toiture ou R+1+attique.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,20 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur maximal est de 3.20 mètres à l'égout du toit et 4.70 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leurs volumes
- * la qualité des matériaux
- * l'harmonie des couleurs
- * leur tenue générale : les annexes de plus de 12 m² doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions seront d'architecture traditionnelle locale ou contemporaine. Les constructions d'architectures traditionnelles des autres régions (chalets, chaumières, ...) sont interdites.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région ne peuvent être acceptés.

11.2. - Façades et pignons

- 1 / L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- 2 / Le revêtement intégral des pignons avec de l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de couleur similaires est interdit.
- 3°/ Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

11.3 - Toitures

En fonction de l'environnement existant et dans le respect de l'unité architecturale existante, les toitures des constructions traditionnelles seront constituées en ardoises ou d'aspect similaire.

Les toitures des constructions ou rénovations contemporaines, les extensions de toutes constructions existantes ou les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

Dans tous les cas, l'utilisation de la tuile ou de matériaux d'aspect similaire n'est autorisée que pour les bâtiments déjà couverts en tuile.

11.4 - Clôtures

11.4.1. Les clôtures sur l'alignement ne doivent pas être supérieures à 1,50 m de hauteur.

11.4.2. Les clôtures sur les limites séparatives en dehors de celle définie au 11.4.1 et le long des continuités piétonnes, ne doivent pas être supérieures à 2,00 mètres.

11.4.3. L'emploi de plaques en béton moulé est limité à 0,50 m de hauteur maximum. Cependant, l'emploi de béton moulé aspect bois teinté dans la masse est autorisé pour les clôtures réalisées en limite séparative avec une hauteur maximale de 2 mètres.

11.4.4. Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie au niveau des carrefours et en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4.5 En limite de voirie, la pose d'une bordurette est obligatoire.

11.5 Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale ou être réalisées en bois ou d'aspect bois. Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

12.2 - Constructions à usage de logement

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements en sus des places de stationnement exigées précédemment.

12.3 - Construction à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.4 - Constructions à usage de commerce

a) Cas des commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires :

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

Entre 0 et 150 m ² :	1 place par fraction de 50 m ²
Entre 150 et 500 m ² :	5 places pour 100m ²
Entre 500 et 1000 m ² :	8 places pour 100m ²
Au-dessus de 1000 m ² :	10 places pour 100 m ²

b) Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.5 - Etablissement divers

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m ² de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers :	1 place pour 2 lits
Salles de réunion, de sport, de spectacle :	1 place pour 3 personnes
Etablissements d'enseignement :	1 place pour 40 m ² de surface de plancher

12.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas d'extensions, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

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

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Dans les opérations de plus de 5 logements, 5 % au moins de la surface totale de l'opération doit être plantée y compris le long des voies.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe, non ou insuffisamment équipé, est un secteur d'activités économiques réservé aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie.

Il comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur 1AUe** : Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné aux activités économiques, et réservé aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce.
- **Le sous-secteur 1AUe-b** : Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné aux activités économiques, et réservé aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce de gros et d'industrie.

Les voiries et réseaux publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappel de l'opposition à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

1.1 Les constructions à usage agricole.

1.2 Les constructions à usage d'habitation.

1.3 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, quelque soit la durée.

1.4 Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.6 Les décharges.

1.7 Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées si la topographie l'exige.

1.8 Les carrières.

1.9 Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de récupération.

1.10 En 1AUe, les industries.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone ;

- de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte.

2.1. Les opérations d'aménagement doivent concerner la totalité d'un secteur non bâti, et en outre s'intégrer dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

2.2. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone à condition d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité, avec une surface de plancher de 40 m² maximum.

2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

2.4 - les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définies par l'arrêté 5 novembre 2020 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

2.5. **Uniquement en 1AUe-b**, les constructions à usage d'activités économiques industrielles.

2.6. Les équipements collectifs nécessaires aux activités dans la zone.

2.7. Les dépôts et entrepôts commerciaux.

2.8. Les garages collectifs pour caravanes.

2.9 - **Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage** : les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,
- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct hors agglomération, la RD923. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- * Largeur minimale de chaussée : 6 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1Aue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

Cependant, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier dans le recueil et la gestion des eaux pluviales. Les circulations, hors voiries communes, telles que les accès au garage, allées privées, aires de stationnement privatives, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles en mélanges terre/pierre...

4.2.2 Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

4.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité et autres réseaux

* Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être établie en souterrain. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

* La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

* L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

4.4. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1A Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1A Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Concernant les routes départementales :

Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD923, ne pourra être inférieure à 50 m pour les activités et 100 m pour les habitations.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales. Cependant, les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Concernant les extensions de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

6.2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté en recul de 6 m minimum de l'alignement.

- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

7.1. - Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 1 m minimum.

7.2. - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 6 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En **1AUe**, la hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum.

En **1AUe-b**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leurs volumes
- * la qualité des matériaux
- * l'harmonie des couleurs

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

11.2 - Clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas être supérieure à 2,00 mètres

Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE 1A Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**12.1 - Généralités**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

12.2. - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3. - Constructions à usage de commerce

a) Cas des commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires :

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

Entre 0 et 150 m ² :	1 place par fraction de 50 m ²
Entre 150 et 500 m ² :	5 places par 100 m ²
Entre 500 et 1000 m ² :	8 places pour 100 m ²
Au-dessus de 1000 m ² :	10 places pour 100 m ²

b) Cas des autres commerces :

Une place de fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. - Etablissements divers

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m ² de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue
Salles de réunion, sport et spectacle :	1 place pour 3 personnes

12.6. - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'extensions, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

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

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. 5 % de la superficie des terrains doit être planté.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUe 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUe 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites. Tant que la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

La zone 2AU ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines que la construction d'infrastructures routières, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité...).

Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage : les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,
- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle n'est imposée.

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

Les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Les équipements seront édifiés à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les équipements seront édifiés en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Aucune règle n'est imposée.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont divisées en grands types de secteurs :

A, Ab, Ad et Ah

Dont les indices de référence figurent au plan.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

CARACTERE DU SECTEUR A

Le secteur A est un secteur de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère du secteur.

Elle comprend :

- un **sous-secteur Ab** à usage agricole mais où les constructions sont interdites pour préserver des espaces libres autour de l'agglomération et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat.
- un **sous-secteur Ad** correspondant à l'ancienne zone de prélèvement d'argile destinée à la briqueterie Angebault d'Ancenis.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

1.1 **En secteur A**, les constructions, installations ou équipements qui ne sont pas directement nécessaires et liés aux activités autorisées dans la zone, et non mentionnés à l'article A2.

1.2 **En secteur A**, les constructions de logements de fonction dans les périmètres de protection de 100 m ou de 200 m identifiés au zonage autour des stations d'épuration ou du centre d'enfouissement technique.

1.3 **Dans les secteurs Ab et Ad**, les constructions, installations et les équipements sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**En zone A :**

2.1 Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.

2.2 L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.

2.3 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 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, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation, que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement et que les bâtiments soient situés en dehors des marges de recul précisées à l'article 6.

2.4 Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles soient implantées soit à 50 m maximum des bâtiments agricoles ou en continuité avec un ensemble bâti existant.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.5 Les constructions d'annexes et d'abris aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne soient pas réalisées avec des matériaux de récupération.

2.6 La réalisation d'abris pour animaux non lié à une activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable, qu'ils soient intégrés à leur environnement et qu'ils respectent les dispositions prévues à l'article 11.

2.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.

2.8 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.

2.9 Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liés à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.

2.10 Les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

2.11 Les éoliennes ainsi que toutes les installations, et constructions ou équipements annexes ainsi que les affouillements et exhaussements, qui sont nécessaires à leur édification ou exploitation.

2.12 Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définies par l'arrêté du 5 novembre 2020. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

En secteur Ab :

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.

En secteur Ad :

Les équipements et constructions destinés au stockage et au recyclage des matériaux.

Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage :

Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide,
- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,
- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.
- 3.1.3. Sont interdites les constructions nouvelles qui auraient pour accès direct la RD164 et hors agglomération, la RD923. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.
- 3.1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- 3.1.5. Hors agglomération la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 164 et 923.

3.2 - Voirie

- 3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

* Largeur minimale de chaussée : 6 mètres

- 3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. – Electricité et autres réseaux

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

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

6.1. Concernant les routes départementales :

Il convient de prévoir une marge de recul minimum de 50 mètres pour des constructions d'activités et de 100m pour les habitations nouvelles éventuelles par rapport à l'axe de la RD 164 ou par rapport à l'axe de l'emplacement réservé

pour les sections du projet routier n'utilisant pas le tracé actuel. Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux activités ne pourra pas être inférieure à 75 mètres.

Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD923, ne pourra être inférieure à 50 m pour les activités et 100 m pour les habitations.

Une marge de recul de 30 m s'applique aux constructions par rapport au bord extérieur de la chaussée des bretelles d'échangeurs de la RD164.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Cependant, les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Concernant les extensions de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

La distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Ce recul de 10 m s'applique, dans le cas des éoliennes, à partir du mat et non du bout des pales.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté en recul de 6 m minimum de l'alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...) ou de postes de livraison des éoliennes, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 6 m minimum.

Ce recul s'applique, dans le cas des éoliennes, à partir du mat et non du bout des pales.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de six mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 6 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ad, l'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à 5%.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,20 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur maximal est de 3.20 mètres à l'égout du toit et 4.70 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée mais devra respecter l'environnement existant.

En secteur Ad, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 7 m à l'égout des toitures ou de l'acrotère.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- * la qualité des matériaux,
- * l'harmonie des couleurs.

11.2. - Clôtures

En façade et sur la marge de recul :

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

Les clôtures en béton moulé sont limitées à 0,50 cm de hauteur. Cependant, l'emploi de béton moulé aspect bois teinté dans la masse est autorisé pour les clôtures réalisées en limite séparative avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les autres limites et le long des continuités piétonnes :

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas être supérieure à 2,00 m.

Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3 - Toitures

Constructions à usage d'habitation :

En fonction de l'environnement existant et dans le respect de l'unité architecturale existante, les toitures des constructions traditionnelles seront constituées en ardoises ou d'aspect similaire.

Les toitures des constructions ou rénovations contemporaines, les extensions de toutes constructions existantes ou les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

Dans tous les cas, l'utilisation de la tuile ou de matériaux d'aspect similaire n'est autorisée que pour les bâtiments déjà couverts en tuile.

11.4 - Les abris pour animaux autorisés devront être :

- d'aspect extérieur bois sans maçonnerie
- non clos ou clos sur 3 côtés maximum
- de 3,5 mètres maximum de hauteur totale
- de 20 m² maximum d'espace clos par abri
- limités à un par unité foncière

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Aucune règle n'est imposée.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ah

CARACTERE DU SECTEUR Ah

Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant, non agricole, dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

La création de nouveaux logements dans les périmètres de protection de 100 m identifiés au zonage autour des stations d'épuration.

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- la réhabilitation, la rénovation, le changement de destination des constructions existantes en pierre pour des habitations.

- l'extension des constructions d'habitations existantes à condition :

- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement,
- que la surface de plancher totale avant projet soit de 35 m² minimum,
- que la surface de plancher après projet ne soit pas supérieure à 250 m²,
- que la surface de l'extension corresponde au plus à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

- la réhabilitation, la rénovation, le changement de destination des constructions existantes en pierre pour des activités artisanales, des activités commerciales et de services, d'hôtellerie à condition d'être compatibles avec l'environnement existant et de ne pas être source de nuisances pour la vocation dominante d'habitat.

- les annexes aux constructions existantes, à condition qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de récupération.

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées ou si la topographie l'exige.

- les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif à condition d'être intégrés à leur environnement et de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définies par l'arrêté du 5 novembre 2020. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

- le permis de démolir est accordé à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement

- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'après le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée...
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, la majorité des matériaux traditionnels, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

- **dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage** : les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,
- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

ARTICLE Ah 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Sont interdites les constructions nouvelles qui auraient pour accès direct la RD164 et hors agglomération, la RD923. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.1.5. Hors agglomération la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 164 et 923.

3.2 - Voirie

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. - Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. – Electricité et autres réseaux

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

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

6.1. Concernant les routes départementales :

Il convient de prévoir une marge de recul minimum de 50 mètres pour des constructions d'activités et de 100m pour les habitations nouvelles éventuelles par rapport à l'axe de la RD 164 ou par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour les sections du projet routier n'utilisant pas le tracé actuel. Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux activités ne pourra pas être inférieure à 75 mètres.

Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD923, ne pourra être inférieure à 50 m pour les activités et 100 m pour les habitations.

Une marge de recul de 30 m s'applique aux constructions par rapport au bord extérieur de la chaussée des bretelles d'échangeurs de la RD164.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Cependant, les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Concernant les extensions de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

6.2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 3 m minimum de l'alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes (annexes comprises) à l'exclusion des piscines, installations légères de type carports, terrasses...est limitée à 250 m².

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,20 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur maximal est de 3.20 mètres à l'égout du toit et 4.70 mètres au faîtage.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. – Les construction et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes de plus de 12 m² doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

11.2. - Façades et pignons

- 1 / L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- 2 / Le caractère ancien des constructions devra être respecté lors d'une restauration.
- 3 / Le revêtement intégral des pignons avec de l'ardoise ou des matériaux d'aspect similaire est interdit.
- 4°/ Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

11.3. - Toitures

En fonction de l'environnement existant et dans le respect de l'unité architecturale existante, les toitures des constructions traditionnelles seront constituées en ardoises ou d'aspect similaire.

Les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

Les toitures des constructions ou rénovations contemporaines, les extensions ~~des~~ de toutes constructions existantes ou les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

11.4. - Clôtures

11.4.1. Les clôtures sur l'alignement ne doivent pas être supérieures à 1,50 mètres de hauteur.

11.4.2. Les clôtures sur les limites séparatives en dehors de celle définie au 11.4.1 et le long des continuités piétonnes ne doivent pas être supérieures à 2,00 mètres.

11.4.3. Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.5. - Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale ou être réalisées en bois ou d'aspect bois. Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites.

ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

12.2. - Constructions à usage d'habitation :

- deux places de stationnement par logement.

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ah 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ah 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Ah 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Aucune règle n'est imposée.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en grands types de secteurs :

Nh – NI – N – N-c – N-st

Dont les indices de référence figurent au plan.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

CARACTERE DU SECTEUR N

Ce secteur comprend les terrains qui demandent à être protégés 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. Il comprend également les secteurs identifiés en Natura 2000.

Il comprend deux sous-secteurs :

- Le **sous-secteur N-c** compris entre Saint-Joseph et l'Auvinière correspondant à la carrière.
- Le **sous-secteur N-st** correspondant aux terrains affectés à des installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, et notamment au centre d'enfouissement technique dit de « La Coutume » et aux stations d'épurations.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment les constructions à usage d'habitations.

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, et de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, passerelles ...).
- Les ouvrages et aménagements liés et rendus nécessaires à l'activité agricole. Les parcs de contention sont autorisés à condition de ne pas dépasser une surface de 200 m², d'être intégrés au paysage et d'être réversibles.

Tout projet en site classé nécessitera une autorisation préfectorale ou ministérielle, et toute modification de l'aspect du site classé est a priori interdite sauf autorisation spéciale (article L. 341-10 du Code de l'environnement).

Dans le secteur N-c :

Les affouillements et exhaussements nécessaires à la remise en état du site.

Dans le secteur N-st :

Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires au centre d'enfouissement technique dit de « La Coutume », et aux stations d'épurations.

Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables et à la gestion de ces installations.

Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage :

Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide,
- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,
- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct la RD164 et hors agglomération, la RD923. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Dans le secteur N-st :****4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2. – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés à l'article L. 214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. – Electricité et autres réseaux

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle n'est imposée.

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

6.1. Concernant les routes départementales :

Il convient de prévoir une marge de recul minimum de 50 mètres pour des constructions d'activités et de 100m pour les habitations nouvelles éventuelles par rapport à l'axe de la RD 164 ou par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour les sections du projet routier n'utilisant pas le tracé actuel. Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux activités ne pourra pas être inférieure à 75 mètres.

Une marge de recul de 30 m s'applique aux constructions par rapport au bord extérieur de la chaussée des bretelles d'échangeurs de la RD164.

Les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Concernant les extensions de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

6.2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, installations et équipements de production d'énergies renouvelables...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, installations et équipements de production d'énergies renouvelables...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2. - Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, installations et équipements de production d'énergies renouvelables...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, installations et équipements de production d'énergies renouvelables...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout de toiture à l'exception des équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leurs volumes
- * la qualité des matériaux
- * l'harmonie des couleurs

Les clôtures devront être exclusivement végétales ou constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. Les soubassements sont interdits.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

DANS LE SITE INSCRIT : Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence locale et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Aucune règle n'est imposée.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh

CARACTERE DU SECTEUR Nh

Le secteur Nh correspond aux secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant, non agricole, dispersé au sein des espaces naturels protégés, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- la réhabilitation, la rénovation, le changement de destination des constructions existantes en pierre pour des habitations.
- l'extension des constructions d'habitations existantes à condition :
 - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement,
 - que la surface de plancher totale avant projet soit de 35 m² minimum,
 - que la surface de plancher après projet ne soit pas supérieure à 250 m²,
 - que la surface de l'extension corresponde au plus à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- la réhabilitation, la rénovation, le changement de destination des constructions existantes en pierre pour des activités artisanales, des activités commerciales et de services, d'hôtellerie à condition d'être compatibles avec l'environnement existant et de ne pas être source de nuisances pour la vocation dominante d'habitat.
- les annexes aux constructions existantes, à condition qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées ou si la topographie l'exige.
- les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif à condition d'être intégrés à leur environnement et de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définies par l'arrêté 5 novembre 2020. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- le permis de démolir est accordé à condition :
 - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'après le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée...
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, la majorité des matériaux traditionnels, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
 - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 - Accès**

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct la RD164 et hors agglomération, la RD923. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.1.5. Hors agglomération la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 164 et 923.

3.2 - Voirie

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. - Assainissement**4.2.1. Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. – Electricité et autres réseaux

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Concernant les routes départementales :**

Il convient de prévoir une marge de recul minimum des constructions d'activités de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 164. Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux activités ne pourra pas être inférieure à 75 mètres.

Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD923, ne pourra être inférieure à 50 m pour les activités et 100 m pour les habitations.

Une marge de recul de 30 m s'applique aux constructions par rapport au bord extérieur de la chaussée des bretelles d'échangeurs de la RD164.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Les projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Concernant les extensions de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

6.2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 3 m minimum de l'alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes (annexes comprises) à l'exclusion des piscines, installations légères de type carports, terrasses...est limitée à 250 m².

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,20 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur maximal est de 3.20 mètres à l'égout du toit et 4.70 mètres au faîtage.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1. – Les construction et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par**

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes de plus de 12 m² doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. - Façades et pignons

- 1 / L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- 2 / Le caractère ancien des constructions devra être respecté lors d'une restauration.
- 3 / Le revêtement intégral des pignons avec de l'ardoise ou des matériaux d'aspect similaire est interdit.
- 4°/ Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

11.3. - Toitures

En fonction de l'environnement existant et dans le respect de l'unité architecturale existante, les toitures des constructions traditionnelles seront constituées en ardoises ou d'aspect similaire.

Les toitures des constructions ou rénovations contemporaines, les extensions ~~des~~ de toutes constructions existantes ou les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

Les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

11.4. - Clôtures

11.4.1. Les clôtures sur l'alignement ne doivent pas être supérieures à 1,50 mètres de hauteur.

11.4.2. Les clôtures sur les limites séparatives en dehors de celle définie au 11.4.1 et le long des continuités piétonnes ne doivent pas être supérieures à 2,00 mètres.

11.4.3. Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.5. - Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale ou être réalisées en bois ou d'aspect bois. Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**12.1 - Généralités**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2. - Constructions à usage d'habitation :

- deux places de stationnement par logement.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Nh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Nh 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE Nh 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Aucune règle n'est imposée.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NI

CARACTERE DU SECTEUR NI

Le secteur NI, non ou insuffisamment équipé, est destiné à accueillir des équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

ARTICLE NI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NI 2, et notamment toute nouvelle construction.

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE NI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les installations et les équipements à usage sportif, touristique et de loisirs.

2.2 Les aires de stationnement et notamment celles nécessaires aux camping-cars.

2.3 Les affouillements et les exhaussements du sol à usage sportif, touristique et de loisirs, si la topographie l'exige.

2.4 Les équipements et les installations d'intérêt général et nécessaires aux réseaux.

2.5 **Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage** : les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,
- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

ARTICLE NI 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 - Accès**

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par puits ou forage est autorisée à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

4.2. - Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. – Electricité et autres réseaux

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE NI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau de collecte d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur le terrain pour son implantation. Le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de filière jointe à la demande d'autorisation de construire.

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

6.1. Concernant les routes départementales :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Concernant les extensions de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

6.2. Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...). En l'espèce, le projet de construction pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 3 m minimum de l'alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE NI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 30% maximum de l'unité foncière.

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout de toiture à l'exception des équipements publics.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leurs volumes
- * la qualité des matériaux
- * l'harmonie des couleurs

ARTICLE NI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE NI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE NI 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE NI 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Aucune règle n'est imposée.