

Département de la Loire-Atlantique

Commune de

VUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 22/02/2023

Le Maire,

Procédure	Date de prescription	Date d'approbation
Elaboration du POS	24/03/1978	12/06/1986
Révision du PLU	26/09/2006	24/11/2009
Modification n° 1	12/09/2012	19/03/2013
Modification n° 2	19/08/2013	04/03/2014
Modification n° 3	03/06/2014	23/09/2014
Révision allégée n° 1	01/07/2021	22/02/2023

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	2
Article 1 – Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	3
Article 3 – Division du territoire en zones.....	4
Article 4 – Adaptations mineures	4
Article 5 – Définitions.....	5
Article 7 – Bâtiments sinistrés	6
Article 8 – Ouvrages techniques spécifiques	6
Article 9 – Principe de réciprocité	6
Article 10 – Vestiges archéologiques.....	7
Article 11 – Espaces boisés classés.....	7
Article 12 – Prise en compte des Zones humides.....	8
Article 13 – Rappel de procédure	8
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	9
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat.....	10
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'équipements publics ou privés d'intérêt publics ou collectifs : UI.....	20
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique ..	24
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	29
Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur 1AUb	31
Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur 1AUI	39
Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AUb, 2AUe et 2 AUI	43
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	48
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle.....	56

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Vue.

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

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme.
Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est plus applicable en ZPPAUP et en PSMV).
- **Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "liste et plan des servitudes d'utilité publique",
 - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
 - les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

Article 3 – Division du territoire en zones

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

a) La zone urbaine dite "zone U"

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

b) La zone à urbaniser dite "zone AU"

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

c) La zone agricole dite "zone A"

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

d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"

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

Article 4 – Adaptations mineures

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

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

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

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est exprimées soit par :

- ✓ La différence d'altitude maximale admise entre l'égout de toiture et le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- ✓ Le nombre de niveaux constructibles, le rez de chaussée constituant de fait un niveau.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) et plus généralement tout passage desservant plus d'une habitation.

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

Néanmoins, il peut être explicitement **indiqué dans le règlement des prescriptions s'appliquant uniquement par rapport aux voies du domaine public (y compris chemins ruraux), auquel cas il ne peut être fait référence aux voies du domaine privé pour l'application de ces prescriptions.**

- Accès : entrée de la propriété bâtie donnant sur la voie desservant le terrain d'assise du projet.

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

Emprise au sol

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

Coefficient d'occupation des sols

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

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Annexes et dépendances

Il s'agit des garages, celliers, piscine, abris de jardins, ... liés à un logement :

- ✓ Dépendances : Bâtiment détaché de la construction principale
- ✓ Annexes : Bâtiment adossé à la construction principale

Article 7 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 8 – Ouvrages techniques spécifiques

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

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

Article 9 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article 10 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

Article 11 – Espaces boisés classés

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent règlement.

Article 12 – Prise en compte des Zones humides

Dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article 13 – Rappel de procédure

1. L'édification des clôtures sera soumise à déclaration préalable dans les secteurs qui pourront être prévus par délibération du Conseil Municipal
2. Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs identifiés au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et dans les secteurs qui pourront être prévus par délibération du Conseil Municipal

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'urbanisme.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de village destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les dépôts, les installations, les constructions destinées aux activités agricoles, artisanales, industrielles qui seraient incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 2) Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles sur un terrain non construit

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

- 1) Les constructions abritant des activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...) et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
- 2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 3) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 5) L'extension de bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
 - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
 - Une extension maximale de 30% dans la limite de 200 m² au sol pour des bâtiments de plus de 150 m². d'emprise au sol

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

- 6) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
- 7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- 8) Dans le secteur défini autour de la station d'épuration (classée Ne) et indiqué au plan de zonage, la création de nouveau logement est interdite, les extensions de logements, les annexes et dépendances sont autorisées.

- 9) le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées sur les documents graphiques comme « linéaires commerciaux » doit être prioritairement affecté à des occupations commerciales. Le changement de destination des commerces de détail implanté le long de ces voies en bureaux, services financiers, bancaires, d'assurance, d'immobilier, de travail temporaire ou en local d'habitation est interdit.

Article U 3 - Voiries et accès

1 - Accès à la parcelle

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 devront être regroupés.

Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits.

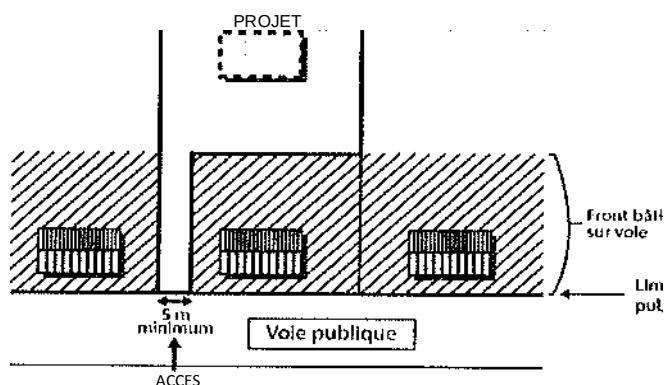
Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et l'intensité du trafic.

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 sera la moindre.

Les accès à une parcelle située en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.



2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. Leur configuration doit notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent respecter les emprises minimales suivantes en zones Ub et Uh :

- 5 m de chaussée et 8 m de plateforme pour les voies à double sens

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'assainissement non collectif, la construction devra être implantée en fonction de la topographie de manière à faciliter la réalisation de cet assainissement. Une adaptation mineure à l'application stricte des articles U6 et U7 peut être obtenue.

Dans les secteurs devant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, le système d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau collectif une fois celui-ci réalisé dans les conditions du règlement communal d'assainissement.

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

3 - Eaux pluviales

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

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, dans

les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1) Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage et les conditions suivantes :

- En secteur **Ua** ; à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ou en retrait de 5 m au maximum dudit alignement.
- En secteurs **Ub**, le nu des façades des constructions doit être implanté dans les conditions minimales suivantes :
 - ✓ Pour la RD 723 : 5m par rapport à l'alignement de la voie
 - ✓ Pour les autres voies : 3 m au minimum par rapport à l'alignement de la voie. Un retrait minimum de 5 m est demandé pour le garage.
- En secteurs **Uh**, le nu des façades des constructions doit être implanté dans les conditions minimales suivantes :
 - ✓ Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :
 - 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD58
 - 25 m par rapport à l'axe des RD67, 206 et 266.
 - ✓ Par rapport à l'alignement des autres voies : 5 m au minimum.
 - ✓ Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

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

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente

Pour l'implantation d'une annexe en zone **Ua**

Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.

- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant notamment en secteur Ua.
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

En secteur Uh, les cas d'implantations différentes autorisées précitées ci-dessus, n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales, à l'exception des cas particuliers suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.
- Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur 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 au respect de la distance de sécurité mentionnée précédemment (7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

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

1) Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront exceptionnellement autorisées pour des extensions de bâtiments, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,

2) L'implantation des annexes et dépendances en limite séparative est autorisée sous réserve que la hauteur de la façade située sur la limite n'excède pas 4 m.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est définis comme suit :

- Non défini en secteur Ua et Ub
- 35% en secteur Uh pour les terrains non bâtis ou issus de divisions foncières après l'approbation du PLU

Il n'est pas défini d'emprise maximale pour les équipements d'intérêt public ou collectif

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder :
En secteur Ua : Rez de chaussée + 2 niveaux + combles aménageables,
En secteur Ub et Uh : Rez de chaussée + 1 niveau + combles aménageables
- 2) La hauteur maximale des annexes et dépendances au logement ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 3) La hauteur des autres constructions existantes ou autorisés ne comprenant pas de logement ne peut excéder 6m à l'égout du toit.
- 4) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.
- 5) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 6) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.

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

1 - Aspect général

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,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances, les vérandas, ... à l'exceptions des abris de jardin en bois autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- » Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir de préférence une composition en lien avec l'architecture traditionnelle de la région, à savoir une pente maximale de 25° et une réalisation en tuile demi rondes.

Des toitures différentes d'aspect et de pente peuvent être autorisée exceptionnellement sous réserve qu'elle s'intègre à leur environnement architectural et paysager :

- pour les projets architecturaux innovants
- pour les immeubles collectifs
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

3 - Clôtures**Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- En secteur Ua : 1,8m en limite d'emprise publique et en limite séparative.
- En secteurs Ub et Uh : 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité, ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, Je dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Est imposé un minimum de :

En secteur Ua : 2 places par logement individuel sur la parcelle
1,5 place par logement en collectif

En secteur Ub et Uh : 3 places par logement individuel sur la parcelle
2 places par logement en collectif

Pour les logements sociaux : 1,5 places par logement quelle que soit le secteur

En tout secteur, lorsque le secteur concerné le permet :

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

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

- entre 0 & 150 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 50 m² en Ub et Uh
- au-dessus de 150 m² & jusqu'à 500 m² : 5 places pour 100 m²
- au-dessus de 500 m² : 1 place pour 10 m²

Autres commerces

- entre 0 & 150 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 75 m² en Ub et Uh
- Au dessus de 150 m² : 1 place par fraction de 75 m² de surface de vente

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place pour deux employés

Établissements divers

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante

Cliniques, foyers : 1 place pour 2 lits

Salles de sport ou spectacle : 1 place pour 3 personnes,

Établissements d'enseignement : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N.

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

Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- 4) Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'équipements publics ou privés d'intérêt publics ou collectifs : Ul

La zone urbaine à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article Ul 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article Ul 2.

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

- 1) Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur (sports, loisirs, ...), les équipements et établissement publics ou privés d'intérêt public ou collectifs.
- 2) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie, à la réalisation de plan d'eau de loisirs dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
- 4) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article Ul 3 - Voiries et accès

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La modification ou la création d'accès individuel aux RD est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 devront être regroupés. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdit.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et l'intensité du trafic.

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 sera la moindre.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article U4 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

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

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

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Article U4 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites d'emprise des voies.

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

- 1) Tout point de la construction doit être implanté soit en limite, soit à une distance du point le plus proche de cette limite au moins égale à 3 m.
- 2) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article Uℓ 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Uℓ 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Uℓ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Aspect général***

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,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Article Uℓ 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Ratio :

- Salle de spectacle, de réunion, de sports : 1 place pour 3 personnes,
- Stade, terrain de sports parc de loisirs : 1 place pour 3 personnes
- Terrains de camping -caravanes : 1 place par emplacement
- Cliniques ; foyers, maisons de repos : 1 place pour 2 lits

- 1) Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.
- 2) Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3) Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Article U~~l~~ 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- 3) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être traitées en espace vert.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 150 m² de surface.

Article U~~l~~ 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique

La zone urbaine à vocation économique correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales (à l'exception des commerces alimentaires) et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Secteurs concernés par des OAP - orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 4 du PLU).

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone Ue de La Croix Marteau sont définies dans le présent règlement. Elles sont également précisées par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 4 du PLU) avec lesquelles les futurs travaux d'aménagement et les constructions prévues sur ce secteur devront être compatibles.

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2.

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

- 1) Toute construction correspondant à la sous-destination "industrie" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, est admise sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager et à condition que son implantation soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur ;
- 2) Les constructions correspondant à la sous-destination "bureaux" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, sont admises à condition d'être liées et associées directement aux activités implantées dans la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur ;
- 3) les constructions correspondant à la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016 sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager ;
- 4) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention ou d'ouvrages de gestion hydraulique d'intérêt général réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone ;
- 5) Les dépôts de matériaux ou de matériels, à condition d'être réalisés à l'intérieur d'un bâtiment ou sous abris ou bien en extérieur en dehors des zones humides et des marges de recul définies à l'article Ue 6 et sous réserve d'être accompagnés de dispositifs de plantations ou de murets en limitant leur perception depuis l'espace public (cf. article Ue13).

Article Ue 3 - Voirie et accès

1 - Accès

La création d'accès individuels directs aux RD 723 et RD 58 sont interdits. La modification ou la création d'accès individuel aux autres Routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et l'intensité du trafic.

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 sera la moindre.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. Pour les voies nouvelles, la largeur minimale de la plate forme est fixée à 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, sans manœuvre.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

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

3 - Eaux pluviales

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

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

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder **80 %** de la superficie de l'unité foncière concernée par tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé

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

Les constructions et installations doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage et sur les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné.

En dehors de ces marges portées sur le plan de zonage du PLU, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Ce recul peut être réduit jusqu'à l'alignement de la limite des voies et emprises publiques :

- pour les constructions ou **parties** de constructions à usage de bureaux et/ou
- pour des constructions abritant des activités ne générant pas de risques ou de nuisances éventuelles.

Cas particuliers :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public ;
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif ;

Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur recourant à des matériaux renouvelables peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Les aires de stationnement peuvent être admises dans les marges de recul, mais à condition de maintenir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales et d'être réalisées en dehors des zones humides répertoriées sur l'orientation d'aménagement du secteur concerné.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Cependant, l'implantation en limites séparatives peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité.

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

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol doit être au minimum de 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 m.

Un dépassement peut être autorisé pour les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, aération...).

Article Ue 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 – Aspect général***

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,
- leur tenue générale.

Toutes les façades perçues depuis l'espace public doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et d'une même qualité de finition : les matériaux doivent conserver un aspect satisfaisant dans le temps. Les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton...) doivent être enduits.

Tout projet de construction doit intégrer une réflexion pour garantir des performances énergétiques du projet (exposition du bâtiment, valorisation d'apports solaires en toitures ou en façades, etc.), cette réflexion devant être adaptée à la nature et typologie des constructions et des activités, à l'accueil ou non de personnes sur le site.

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

2 – Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

Article Ue 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et dimensionné en tenant notamment compte de la nature, de la destination et de la localisation du projet, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...), de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou dans son environnement immédiat ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

En application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

- 1) Les plantations existantes de qualité, pour leur intérêt paysager, doivent être maintenues en cohérence avec l'orientation d'aménagement (cf. pièce n° 4 du PLU). En cas de besoin ou de nécessité devant être justifié, elles peuvent être supprimées :

- pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- pour la création et l'entretien d'accès ou l'aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable présentant un intérêt général,
- pour le passage de réseaux, de canalisations ou d'ouvrages techniques de services publics,

à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette du projet, à défaut au sein de la zone d'activités, par des plantations d'espèces correspondant à des essences rencontrées localement. Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation correspondant au double du nombre de sujets devant être abattus / supprimés
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire ou de linéaires de haie(s) correspondant au double du linéaire de haie (en mètres linéaires) devant être arasée / supprimée

- 2) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées, doivent être traités en espace vert ou faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale ou naturelle.

- 3) S'ils sont réalisés en extérieur de bâtiment ou à l'air libre, les citernes, les dépôts de matériaux ou de matériels doivent être établis en dehors des zones humides délimitées sur les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné et en dehors des marges de recul définies à l'article Ue 6 et doivent être accompagnés de dispositifs de plantations d'essences locales ou de murets d'une hauteur maximale de 1,2 m en limitant leur perception depuis l'espace public.

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation des sols

Abrogé

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le schéma d'aménagement et le règlement.

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

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal notamment du point de vue des équipements publics.

- Le secteur 1AUb, à dominante d'habitat. Il comprend un sous secteur 1 AUbz correspondant à la ZAC de la Fontaine aux Bains
- Le secteur 1AUI, à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif. Il comprend un sous secteur 1 AUIz correspondant à un secteur d'équipement défini dans le cadre de la ZAC de la Fontaine aux Bains
- Les secteurs 2AUb (à dominante d'habitat), 2 AUe (à dominante économique) et 2 AUI (à dominante d'équipement public ou collectif) définis comme des zones à urbaniser à moyen ou long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU.

Les règles du secteur 1AUb sont écrites dans le chapitre 1

Les règles des secteurs 2AUb, 2 AUe et 2AUI sont écrites dans le chapitre 2

Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur 1AUb

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article 1AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les dépôts, les installations, les constructions destinées aux activités agricoles, artisanales, industrielles qui seraient incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 2) Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles sur un terrain non construit

En secteur 1 AUbz :

Toute construction ou installation ne s'inscrivant pas dans le cadre de la ZAC de la Fontaine aux Bains

Article 1AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) **En secteur 1 AUb**, sont autorisées, toute occupation ou utilisation du sol sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles, lorsqu'il en est proposé, avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°4 du PLU).

En tout état de cause, toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUb ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zones 1 AU et 2 AU.

- 2) **En secteur 1AUbz**, toute construction, installation sous réserve de s'inscrire dans le cadre de la ZAC de la Fontaine aux Bains
- 3) Les constructions abritant des activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...) et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
- 4) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - 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.
- 5) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique

- 7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 1Aub 3 - Voiries et accès

1 - Accès à la parcelle

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 devront être regroupés. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits.

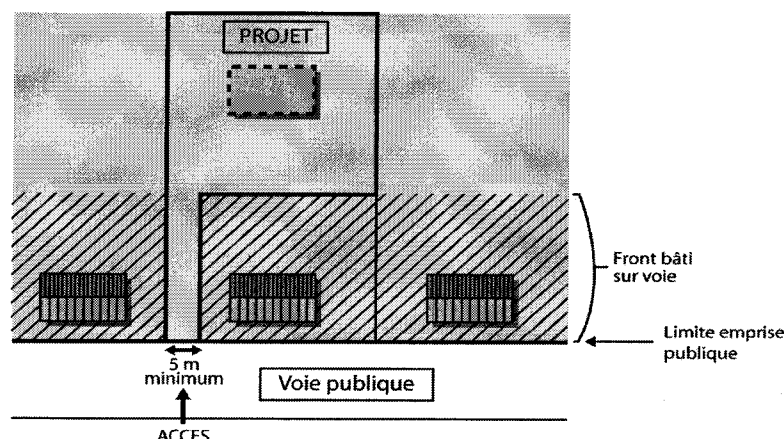
Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et l'intensité du trafic.

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 sera la moindre.

Les accès à une parcelle située en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.



2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. Leur configuration doit notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent respecter les emprises minimales suivantes :

- 5 m de chaussée et 8 m de plateforme pour les voies en double sens
- 3 m de chaussée pour les voies en sens unique

En secteur 1AUbz, cette largeur peut être réduite, avec un minimum de 6m de plateforme et une largeur de chaussée minimum de 3m, pour des voies de desserte localisées, sans fonction de maillage des circulations.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

En secteur 1AUbz, cette disposition peut être modulée ou levée lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service public.

Article 1AUb 4 - Desserte par les réseaux

7 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'assainissement non collectif, la construction devra être implantée en fonction de la topographie de manière à faciliter la réalisation de cet assainissement. Une adaptation mineure à l'application stricte des articles 1AUb6 et 1AUb7 peut être obtenue.

Dans les secteurs devant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, le système d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau collectif une fois celui-ci réalisé dans les conditions du règlement communal d'assainissement.

3 ■ Eaux pluviales

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

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

Article 1AUb 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage et les conditions suivantes :

v' 3 m au minimum par rapport à l'alignement de la voie. Un retrait minimum de 5 m est demandé pour le garage.

En secteur 1AUbz, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à cet alignement

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

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

Article 1AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m

2) L'implantation des annexes et dépendances en limite séparative est autorisée sous réserve que la hauteur de la façade située sur la limite n'excède pas 4 m.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

En secteur 1AUbz, cette distance minimale est fixée à 2 m.

Article 1AUb 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 1AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder :
 - Rez de chaussée + 1 niveau + combles aménageables
- 2) La hauteur maximale des annexes et dépendances au logement ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 3) La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne comprenant pas de logement ne peut excéder 6m à l'égout du toit.
- 4) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.

Article 1AUb 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Aspect général***

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,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances, les vérandas, ... à l'exception des abris de jardin en bois autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir de préférence une composition en lien avec l'architecture traditionnelle de la région, à savoir une pente maximale de 25° et une réalisation en tuile demi rondes.

Des toitures différentes d'aspect et de pente peuvent être autorisée exceptionnellement sous réserve qu'elle s'intègre à leur environnement architectural et paysager :

- pour les projets architecturaux innovants
- pour les immeubles collectifs
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

3 - Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article 1AUb 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Est imposé un minimum de :

- 3 places par logement individuel sur la parcelle
- 2 places par logement en collectif
- Pour les logements sociaux : 1,5 places par logement quelle que soit le secteur

En tout secteur, lorsque le secteur concerné le permet :

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

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

- entre 0 & 150 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 50 m² en Ub et Uh
- au-dessus de 150 m² & jusqu'à 500 m² : 5 places pour 100 m²
- au-dessus de 500 m² : 1 place pour 10 m²

Autres commerces

- entre 0 & 150 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 75 m² en Ub et Uh
- Au dessus de 150 m² : 1 place par fraction de 75 m² de surface de vente

Établissements divers

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante

Cliniques, foyers : 1 place pour 2 lits

Salles de sport ou spectacle : 1 place pour 2 personnes,

Établissements d'enseignement : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N.

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

Article 1AUb 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) En application du L. 111-1.4, la zone 1 AUb située à l'Est du bourg devra comprendre un zone tampon d'environ 15 m de large avec un merlon.
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les aires de stationnement situées en dehors des voies doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

En secteur 1AUbz, cette disposition n'est pas applicable aux aires localisées sur l'accotement des voies de desserte.

- 5) Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article 1AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur 1AUI

La zone 1 AUI comprend un sous secteur 1 AUIz destiné à l'accueil d'équipement public et d'intérêt collectif s'inscrivant dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Fontaine aux Bains.

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article 1AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article 1AUI 2.

Article 1AUI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur (sports, loisirs, ...), les équipements et établissements publics ou privés d'intérêt public ou collectifs sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti
2. En secteur 1 AUIz, les constructions et installations doivent inscrire dans le cadre du programme de la ZAC de la Fontaine aux Bains.
3. Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
4. Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie, à la réalisation de plan d'eau de loisirs dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Article 1AUI 3 - Voiries et accès

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création d'accès individuel aux RD est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et l'intensité du trafic.

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 sera la moindre.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article 1AUI 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

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

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

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Article 1AUI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites d'emprise des voies.

Article 1AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Tout point de la construction doit être implanté soit en limite, soit à une distance du point le plus proche de cette limite au moins égale à 3 m.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article 1AUI 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUI 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 1AUI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Aspect général***

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,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Article 1AUI 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Ratio :

- Salle de spectacle, de réunion, de sports : 1 place pour 3 personnes,
- Stade, terrain de sports parc de loisirs : 1 place pour 3 personnes
- Cliniques ; foyers, maisons de repos : 1 place pour 2 lits

- 1) Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

- 2) Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3) Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Article 1AUI 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 5) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- 7) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être traitées en espace vert.
- 8) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 150 m² de surface.

Article 1AUI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AUb, 2AUe et 2 AUI

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

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

- 1) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2) Le changement d'affectation de bâtiment en pierre en vue de création de logement(s) sous réserve que cela se fasse dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti.
- 3) L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soient situées sur l'unité foncière abritant la construction principale, que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

Les extensions, annexes et dépendances ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol existante

- 4) Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs et notamment les ouvrages de transport électrique sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU
- 6) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone
- 7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) En dehors des marges de recul indiqués au plan, le nu des façades des constructions doit être édifié dans les conditions suivantes :
 - ✓ 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport aux emplacements réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, ...)
 - ✓ 75m par rapport à l'axe des RD 723 et 58 pour les constructions à usage d'habitation et 35 m pour les constructions de bâtiments agricoles
 - ✓ 25 m par rapport à l'axe des autres RD
 - ✓ 5m par rapport à l'alignement des autres voies

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants en cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3m,

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront exceptionnellement autorisées pour des extensions de bâtiments autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,

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

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

- 1) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4m à l'égout
- 2) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 3) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Aspect général***

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,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances, les vérandas, ... à l'exception des abris de jardin en bois autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir de préférence une composition en lien avec l'architecture traditionnelle de la région, à savoir une pente maximale de 25° et une réalisation en tuile demi rondes.

Des toitures différentes d'aspect et de pente peuvent être autorisée exceptionnellement sous réserve qu'elle s'intègre à leur environnement architectural et paysager :

- pour les projets architecturaux innovants
- pour les immeubles collectifs
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

3 - Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article 2 AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont imposées pour les logements un minimum de :

- 3 places par logement individuel sur la parcelle
- 2 places par logement en collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

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

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- 5) Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

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

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un sous secteur Anc où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- 2) Les annexes et dépendances aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole sont interdites.
- 3) Le stationnement de caravanes, mobil home, bungalow sur des terrains non bâtis
- 4) En secteur Anc, toute construction à usage agricole est interdite

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

- 1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

A. De plus dans le secteur A uniquement :

- a) Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation. Une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques, sanitaires, ou technique (impossibilité justifiée de réaliser le logement dans les conditions fixées)
- b) Les activités de diversification (gîte, vente, activité éducative, ...) **réalisées dans le prolongement de l'activité agricole** (l'activité de production agricole restant la principale) sous réserve qu'elles soient réalisées en extension des bâtiments existants ou dans les bâtiments existants et que l'assainissement soit réalisable. Dans ce cadre, les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants. Une extension limitée pourra être autorisée pour améliorer l'habitabilité du bâtiment.
- c) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront éventuellement être autorisées dans le cadre de mise aux normes.

- d) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, ...) est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- e) Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- f) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- g) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

B. De plus dans le secteur Anc uniquement :

- a) Les extensions des constructions et installations à usage agricole dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant

Article A 3 - Voiries et accès

1 - Accès

La création d'accès individuel directs aux RD 723 et RD 58 est interdite. La modification ou la création d'accès aux autres RD est soumise à l'avis des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et l'intensité du trafic.

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 sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvres.

Article A 4 - Desserte par les réseaux***1 - Alimentation en eau***

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits

2 - Assainissement eaux usées

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

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiqués au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport aux emplacements réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, ...)
- 75m par rapport à l'axe des RD 723 et 58 pour les constructions à usage d'habitation et 35 m pour les constructions de bâtiments agricoles
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des autres voies

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

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

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

2) L'implantation des annexes et dépendances au logement en limite séparatives est autorisée sous réserve que la hauteur de la façade située sur la limite n'excède pas 4 m.

3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées avec un retrait minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives:

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'activité à usage agricole, les équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- 2) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder : Rez de chaussée + 1 niveau + combles aménageables,
- 3) La hauteur maximale des annexes et dépendances au logement ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 4) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Aspect général***

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,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances, les vérandas, ... à l'exception des abris de jardin en bois autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir de préférence une composition en lien avec l'architecture traditionnelle de la région, à savoir une pente maximale de 25° et une réalisation en tuile demi rondes.

Des toitures différentes d'aspect et de pente peuvent être autorisée exceptionnellement sous réserve qu'elle s'intègre à leur environnement architectural et paysager :

- pour les projets architecturaux innovants
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

3 - Clôtures

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée sous- secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Np** identifiant le site classé et ses abords
- Le **secteur Nn** identifiant le secteur concerné par le site Natura 2000 à l'exception de la partie inscrite en site classé et zoné Np
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Il comprend un sous secteur Nhp où le bâti présente un intérêt patrimonial
- Le **secteur NI** correspond aux secteurs naturels à vocation de loisirs. Il comprend un sous secteurs dont l'usage est spécifique :
 - Nlm destiné à la pratique des sports motorisés
- Le **secteur Ne** correspond au secteur d'équipement d'infrastructure intégrant la station d'épuration.

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**Dans tous les secteurs**

- 1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
- 2) Le stationnement de caravanes, mobil home, bungalow sur des terrains non bâtis

De plus, dans les secteurs NI,

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

En secteur Np,

Toutes constructions, installations, exhaussements, affouillements sont interdits dans ce secteur.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**A. Dans le secteur Nn uniquement :**

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
2. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
3. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

B. Dans tous les secteurs à l'exception des secteurs Np et Nn

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
4. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
5. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

B.1 - De plus et uniquement en secteur Nh et Nhp :

- 1) l'extension des bâtiments à usage d'habitation en construction neuve ou par réhabilitation sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- 2) le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre et de certaines constructions remarquables (moulins, châteaux) en vue de création de logements sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 10 des dispositions générales,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine,
 - que l'assainissement soit réalisable
 - que l'emprise au sol du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m²
- 3) les annexes et dépendances en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche.
- 4) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
 - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
 - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

B.2 De plus et uniquement en secteur NI :

Les constructions nécessaires aux activités de loisirs du secteur sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

La réhabilitation de bâtiments existants et leur extension dans la limite de 30 m² sous réserve que leur affectation soit directement liée à la vocation de loisirs.

Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

B.3 De plus et uniquement en secteur Nlm :

Les constructions et installations, exhaussements et affouillements nécessaires à la pratique de sports motorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement

B.4 De plus et uniquement en secteur Ne:

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liés et nécessaires à la station d'épuration (bassins, station d'épuration, ...)

Article N 3 - Voiries et accès

1 - Accès

La création d'accès individuel directs aux RD 723 et 58 est interdite.

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et l'intensité du trafic.

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 sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits

2 - Assainissement eaux usées

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

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiqués au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport aux emplacements réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, ...)
- 75m par rapport à l'axe des RD 723 et 58 pour les constructions à usage d'habitation et 35 m pour les constructions de bâtiments agricoles
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des autres voies

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

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

- 1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.
- 2) L'implantation des annexes et dépendances au logement en limite séparatives est autorisée sous réserve que la hauteur de la façade située sur la limite n'excède pas 4 m.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder : Rez de chaussée + 1 niveau + combles aménageables,
- 2) La hauteur maximale des annexes et dépendances au logement ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 3) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Aspect général***

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,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances, les vérandas, ... à l'exception des abris de jardin en bois autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir de préférence une composition en lien avec l'architecture traditionnelle de la région, à savoir une pente maximale de 25° et une réalisation en tuile demi rondes.

Des toitures différentes d'aspect et de pente peuvent être autorisée exceptionnellement sous réserve qu'elle s'intègre à leur environnement architectural et paysager :

- pour les projets architecturaux innovants
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

3 - Clôtures

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.