



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PRUNAY

Règlement Ecrit

Vu pour être annexé à la
délibération du :

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN

Document D1

Transmission en Sous-Préfecture
en annexe de la délibération du :

approuvant l'élaboration du PLU.

SOMMAIRE GENERAL

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... p.3

- Zone UCip.4
- Zone UDp.13
- Zone UXp.21

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER p.28

- Zone AUp.29
- Zone AUXp.39

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES p.45

- Zone A.....p.46

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES..... p.54

- Zone N.....p.55

TITRE I -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18¹

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Catégories de zone urbaine retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune :

- Zones U La zone UCi
 La zone UD comprenant un secteur UDi
- Zone UX

¹ Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.
PLU DE PRUNAY /// REGLEMENT -

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie
 - les nouveaux entrepôts de plus de 300m² hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants ² :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation d'une caravane (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°)
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les équipements d'intérêt collectif et de services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- 5) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement identifiés au plan de zonage. Seuls sont autorisés sous conditions les travaux et aménagements définis à l'article 1.2.
- 6) Les sous-sols.
- 7) Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets à l'exception des points de compostage et les bennes à déchets.
- 8) Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation, lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 3) Les autres constructions et installations à destination d'activités sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

² Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

- 4) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales identifiés au plan de zonage :
- les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
 - la construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
 - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - ✓ les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides
 - ✓ la création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides
- 5) En dehors des secteurs situés aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales, les travaux, installations et aménagements de type exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés,
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 6) Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 7) Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 8) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
 - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes, l'implantation des constructions est autorisée :
 - soit à l'identique ;
 - soit en limite du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 3m du domaine public.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 2) Les constructions annexes³ présentant une hauteur de plus de 5 m par rapport au terrain naturel ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 ($d=H/2$) et jamais inférieure à 3m par rapport au terrain naturel.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 4) Aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales identifiés au plan de zonage, les constructions et installations devront respecter un retrait d'au moins 4m depuis l'axe du fossé.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

³ Pour information : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4 m, à l'exception des constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur, par rapport au terrain naturel, pour lesquelles la distance est portée à 2m minimum.
- 2) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Par rapport aux limites du domaine public, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.1**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

Par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3**. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne peut excéder 12m par rapport au terrain naturel.
- 2) Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.3.1..
- 3) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 4) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans l'ensemble de la zone :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Dans l'ensemble de la zone :

Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas la règle fixée à l'article **2.2.2** , ou lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant :

- Soit la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.
- Soit la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositifs techniques ou équipements extérieurs tels que : climatiseur, pompe à chaleur...ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les toits ayant l'aspect de chaume, de tôles ondulées, ainsi que les toits terrasse de plus de 30m² sont interdits.
- 2) Les toitures présentant un aspect bac acier sont autorisées à condition de présenter un acrotère et d'être bien intégrées sur le plan architectural, urbain et paysager.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2m sans excéder 3m.
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum d'1m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m.
- 2) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre les niveaux des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Dans l'ensemble de la zone :

Le niveau de plancher au plus bas doit être à au moins 40 centimètres au-dessus du terrain naturel et à au moins 40 centimètres au-dessus du niveau de la chaussée, situé au droit de l'accès à la parcelle.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions. Celles-ci doivent être constituées d'essences variées et locales.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, de 4 logements et plus, 10 % de la superficie de l'opération devra être traitée en espaces verts d'accompagnement, et réalisés sur les parties communes.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- 4) Pour les constructions nouvelles sur des terrains non boisés, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 250m² de terrain libre de toute construction.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement.
- 3) Dans le cadre de changement de destination de construction existante vers la destination d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 4) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 5) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité de commerce et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire que sont les bureaux, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher créée.

- 6) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans l'ensemble de la zone :

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
- 3) Les voies nouvelles devront présenter une emprise totale de 6m minimum.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Dans l'ensemble de la zone :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
3. Toutes les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
4. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel. Ces installations sont subordonnées à la collectivité qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans l'ensemble de la zone :

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

La Zone UD

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie.
 - les nouveaux entrepôts de plus de 400m² hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants⁴ :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation d'une caravane (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- 5) Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- 6) Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

Dans le secteur UDi :

- 7) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement identifiés au plan de zonage. Seuls sont autorisés sous conditions les travaux et aménagements définis à l'article 1.2.
- 8) Les sous-sols.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 3) Les autres constructions et installations à destination d'activités sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

⁴ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

- 4) Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 5) Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 6) En dehors des secteurs situés aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales, les travaux, installations et aménagements de type exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés,
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 7) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.

Dans le secteur UDi :

- 8) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales identifiés au plan de zonage :
 - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
 - la construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
 - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - ✓ les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides
 - ✓ la création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides
- 9) Dans les secteurs identifiés au plan à préserver au titre de la qualité paysagère, les constructions sont interdites, seuls les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire sont autorisés suivant les règles définies au **2.3.5**.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
 - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes, l'implantation des constructions est autorisée :
 - soit à l'identique ;
 - soit en limite du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 3m du domaine public.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 2) Les constructions annexes⁵ présentant une hauteur de plus de 5 m par rapport au terrain naturel ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 ($d=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P...

Dans le secteur UDi

- 5) Aux abords des fossés d'écoulement identifiés au plan de zonage, à l'exception des constructions d'ouvrage de franchissement, les constructions et installations devront respecter un retrait d'au moins 4m depuis l'axe du fossé.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4 m, à l'exception des constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur, par rapport au

⁵ Pour information : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

terrain naturel, pour lesquelles la distance est portée à 2m minimum.

- 2) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Par rapport aux limites du domaine public, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.1**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

Par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3**. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.
- 2) Toutefois, dans le cas de constructions existantes dépassant l'emprise au sol fixée, elles pourront être reconstruites avec une emprise au sol n'excédant pas celle de la construction existante.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La hauteur des constructions ne peut excéder 12m par rapport au terrain naturel.
- 2) Dans le cas de construction présentant en tout une toiture à simple pan, ou toiture terrasse, la hauteur de la construction sera limitée à 10 m par rapport au terrain naturel.
- 3) Dans le cas de construction présentant en partie une toiture à simple pan, ou toiture terrasse, la hauteur de cette partie de construction sera limitée à 10 m par rapport au terrain naturel.
- 4) Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.3.1..
- 5) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 6) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 7) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :

Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans l'ensemble de la zone :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Dans l'ensemble de la zone :

Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas la règle fixée à l'article **2.2.2** , ou lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant :

- Soit la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante
- Soit la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositifs techniques ou équipements extérieurs tels que : climatiseur, pompe à chaleur...ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les toits ayant l'aspect de chaume, de tôles ondulées, ainsi que les toits terrasse de plus de 30m² sont interdits.
- 2) Les toitures présentant un aspect bac acier sont autorisées à condition de présenter un acrotère et d'être bien intégrées sur le plan architectural, urbain et paysager.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2m sans excéder 3m.
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum d'1m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m.
- 2) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article R151-43-5° du CU :

- 1) Les éléments de paysage identifiés doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

- 2) Les plantations linéaires et ponctuelles existantes seront maintenues et prolongées. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre les niveaux des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Dans le secteur UDi :

Le niveau de plancher habitable au plus bas doit être à au moins 40 centimètres au-dessus du terrain naturel et dans tous les cas, ce niveau de plancher habitable doit être au-dessus du niveau de la chaussée, situé au droit de l'accès à la parcelle.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords de la construction. Celles-ci doivent être constituées d'essences variées et locales.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, de 4 logements et plus, 10 % de la superficie de l'opération devra être traitée en espaces verts d'accompagnement, et réalisés sur les parties communes.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- 4) Pour les constructions nouvelles sur des terrains non boisés, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 250m² de terrain libre de toute construction.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement.
- 3) Dans le cadre de changement de destination de construction existante vers la destination d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 4) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 5) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité de commerce et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire que sont les bureaux, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher créés.
- 6) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans l'ensemble de la zone :

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
- 3) Les voies nouvelles devront présenter une emprise totale de 6m minimum.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Dans l'ensemble de la zone :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
3. Toutes les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
4. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel. Ces installations sont subordonnées à la collectivité qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans l'ensemble de la zone :

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

La Zone UX

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation⁶ hormis celles visées à l'article 1.2.
- 2) Tout changement de destination de construction existante ayant pour vocation à accueillir de l'habitat, hormis celles visées à l'article 1.2.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits ⁷:
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.
- 5) Toute construction et installation dans l'espace vert à planter figurant au plan.
- 6) Les constructions sont interdites dans un rayon de 100m aux abords de la station météorologique.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à destination d'habitation à condition de correspondre :
 - à un logement de gardiennage, dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
 - et d'être intégrées au bâtiment,
 - et d'être limité à 120 m² de surface de plancher.
- 2) Les aires de stockage de matières premières et de matériaux à condition d'être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics et de ne pas entraîner de nuisances olfactives. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les protéger des vues.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;

⁶ La destination « Habitat » : recouvre les sous-destinations logement et hébergement

⁷ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

- 4) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 5) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 6) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 7) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4m.
- 2) Toute construction ou stockage doit être implanté à une distance d'au moins 25m des limites d'emprise de la RD944 et la RD931.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction initiale ; toutefois, pour les extensions, cette distance ne peut être inférieure à 15m par rapport à l'emprise de la RD944.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Par rapport aux limites du domaine public, des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de construction existante : elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction initiale.

Par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2.** Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

- 1) L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 70% de la surface de l'unité foncière. Toutefois, pour les terrains bordant la RD. 944 et la RD. 931, l'emprise maximum des constructions n'excèdera pas 70% de la surface de la partie de terrain se situant au-delà de la bande des 25m.
- 2) Toutefois, dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excèdera pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) Pour les nouvelles constructions et leurs annexes⁸, la hauteur par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 13 mètres.
- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article **2.3.1.**

⁸ Pour information : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- 3) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 4) Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres et sous réserve d'intégration architecturale.
- 5) Toutefois, la hauteur maximale autorisée des constructions pourra être abaissée, en fonction des normes nécessaires au bon fonctionnement de la station météorologique, pour éviter la perturbation des mesures aérologiques.
- 6) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Les constructions édifiées dans la bande des 75m à compter de l'axe de la RD.944 et RD.931, comportent au minimum 7 m de façade en appui sur la limite des 25 m de recul.
- 2) Sur les terrains bordant la RD.931,
 - pour les bâtiments dont la façade la plus longue n'excède pas 100m, cette dernière est parallèle à la RD.931.
 - pour les bâtiments dont la façade la plus longue est de 100m et plus, ils sont édifiés perpendiculairement à la RD.931.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m.
- 2) Les clôtures en limite séparative seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 3) Les constructions et/ou les clôtures doivent être édifiées afin de masquer les aires de stockage par rapport à la RD 944 et la RD. 931.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article R151-43-5° du CU ::

- 1) Les éléments de paysage identifiés doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

- 2) Les plantations linéaires et ponctuelles existantes seront maintenues et prolongées. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords de la construction.
- 3) Si les constructions et/ou les clôtures ne suffisent pas à masquer les aires de stockage au vues émanant de la RD.944 et la RD.931, des plantations seront réalisées et seront constituées d'arbres et d'arbustes de 3 essences locales différentes.
- 4) Dans la bande de recul de 25m à compter de l'emprise de la R.D.931 :
 - Au sein du secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article (R151-43-2°CU), une bande de 10m à compter de la limite d'emprise de la R.D.931, doit être plantée d'arbres à haute tige à raison d'un arbre tous les 10m.
 - dans les 15m restant au-delà de la bande de 10m citée ci-dessus, 20% de traitement paysager sont à effectuer. Il est possible d'y réaliser des parkings ; dans ce cas, les voies auront une largeur de 6m, les aires de stationnement auront des places d'une profondeur de 5m et seront plantées d'un arbre à tige par tranche de 50m², et dans les 4m restants, des arbustes seront plantés.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.
- 2) Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison ainsi que des véhicules du personnel.
- 3) Les constructions devront comporter pour les deux roues :
 - soit un local fermé.
 - soit un local ouvert dont des dispositifs permettant le stationnement sécurisé (arceaux ou autres) des deux roues sont obligatoires.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- 1) Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol.
- 2) Les nouveaux accès directs à la RD944 et la RD931 sont interdits.

Voirie :

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
3. Les eaux des bassins d'infiltration pluviales seront épurées avant rejet au milieu.
4. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.
5. Les bassins d'infiltration et puits filtrants d'eaux pluviales devront présenter des dispositifs techniques de contrôle de la qualité des eaux.

6. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20⁹

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Les zones à urbaniser retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune :

La zone AU comprenant deux types de secteur :

- Secteur 1AU avec 1AU « Jobin » et 1AUi « les places »
- Secteur 2AU

La zone AUX

⁹ Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

La Zone AU

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les travaux, installations et aménagements suivants¹⁰ :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité.
 - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques.

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

- 2) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie
 - les entrepôts.
- 3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et à déclaration.
- 5) Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces verts paysagers.

Dans le secteur 1AUi « les places » :

- 6) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement identifiés au plan de zonage. Seuls sont autorisés sous conditions les travaux et aménagements définis à l'article 1.2.
- 7) Les sous-sols.

Dans le secteur 2AU

- 8) Toute construction, installation et changement d'occupation ou d'utilisation du sol.

¹⁰ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

- 1) Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2) Dans le cas d'extension de construction, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 3) Les constructions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 4) Les autres constructions et installations à destination d'activités sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 5) En dehors des secteurs situés aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales, les travaux, installations et aménagements de type exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;

Dans le secteur 1AUi « les places » :

- 6) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales identifiés au plan de zonage :
 - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
 - la construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
 - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - ✓ les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides
 - ✓ la création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides

Dans l'ensemble de la zone :

- 7) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs
Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de l'emprise du domaine public,
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

- 1) Les constructions doivent être réalisées :
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 3) Dans le cas d'agrandissement, les constructions implantées en limite séparative seront mitoyennes par les constructions annexes¹¹.
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m par rapport au terrain naturel ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 ($d=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4 m, à l'exception des constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur, par rapport au terrain naturel, pour lesquelles la distance est portée à 2m minimum.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

¹¹ Pour information : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Par rapport aux limites du domaine public, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.1**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

Par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3**. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

- 1) La hauteur des constructions et des installations ne peut excéder 12 m par rapport au terrain naturel.
- 2) Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.
- 3) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 4) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2 , le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Les dispositifs techniques ou équipements extérieurs tels que : climatiseur, pompe à chaleur...ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

- 1) Les toits ayant l'aspect de chaume, de tôles ondulées sont interdits.
- 2) Les toitures présentant un aspect bac acier sont autorisées à condition de présenter un acrotère et d'être bien intégrées sur le plan architectural, urbain et paysager.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Les clôtures en limite du domaine public :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2m
- soit d'un muret d'une hauteur maximum d'1m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m.

Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remise en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

Les clôtures en limite séparative : elles devront respecter les dispositions définies à l'article 2.4.5.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Dans le secteur 1AUi « Les places »

Le niveau de plancher au plus bas doit être à au moins 40 centimètres au-dessus du terrain naturel et à au moins 40 centimètres au-dessus du niveau de la chaussée, situé au droit de l'accès à la parcelle.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope¹²

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

L'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir, un ensemble de surfaces écoaménageables diversifiées dont les caractéristiques permettent d'atteindre un coefficient de biotope global minimum de 0,3.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords des constructions.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie du terrain devront être traités en espace vert d'accompagnement et réalisés sur les parties communes.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- 4) Pour les constructions nouvelles sur les unités foncières non boisées, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 250m² de surface libre de toute construction.
- 5) Les plantations doivent être d'essences variées et locales.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Dans le secteur 1AUi « les places »

Aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales identifiés au plan de zonage, les constructions et installations devront respecter un retrait d'au moins 4m de l'axe du fossé.

En limite Est de l'opération, un espace vert à planter (R151-43-2°CU) sera créé à 4m de l'axe du fossé, sur une emprise de près de 2m, portant le recul des constructions ou clôtures à 6m de l'axe du fossé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Les clôtures en limites séparatives devront présenter des caractéristiques permettant le passage de la petite faune et ne pas empêcher l'écoulement des eaux.

¹² Coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. $CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$. La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.
- 2) Il devra être prévu un minimum de 2 places par logement.
- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 4) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 0,5 place ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération.
- 5) Dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.
- 7) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- 9) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2) Ces accès devront présenter une largeur de 3 mètres minimum.
- 3) En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 3mètres.
- 4) Les accès aux chemins d'Association Foncière sont interdits.

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles principales devront présenter une emprise totale de 8m minimum.
- 2) Les voies secondaires devront présenter une emprise totale de 6m minimum.
- 3) Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
- 4) Le tracé et les caractéristiques de ces voies doivent s'intégrer dans un schéma de voirie cohérent permettant à terme de justifier la desserte totale du secteur.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le secteur 1AU « Jobin » et le secteur 1AUi « les places » :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

La Zone AUX

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation¹³ hormis celles visées à l'article 1.2.
- 2) Tout changement de destination de construction existante ayant pour vocation à accueillir de l'habitat, hormis celles visées à l'article 1.2.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits ¹⁴:
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.
- 5) Toute construction et installation dans l'espace vert à planter figurant au plan.
- 6) Les constructions sont interdites dans un rayon de 100m aux abords de la station météorologique.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2) Les constructions à destination d'habitation à condition de correspondre :
 - à un logement de gardiennage, dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
 - et d'être intégrées au bâtiment,
 - et d'être limité à 120 m² de surface de plancher.
- 3) Les aires de stockage de matières premières et de matériaux à condition d'être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics et de ne pas entraîner de nuisances olfactives. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les protéger des vues.

¹³ La destination « Habitat » : recouvre les sous-destinations logement et hébergement

¹⁴ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 5) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 6) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 7) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 8) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4m.
- 2) Toute construction ou stockage doit être implanté à une distance d'au moins 25m des limites d'emprise de la RD931.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction initiale.

- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Par rapport aux limites du domaine public, des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de construction existante : elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction initiale.

Par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

- 1) L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface de l'unité foncière. Toutefois, pour les terrains bordant la RD. 931, l'emprise maximum des constructions n'excédera pas 70% de la surface de la partie de terrain se situant au-delà de la bande des 25m.
- 2) Toutefois, dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) Pour les nouvelles constructions et leurs annexes¹⁵, la hauteur par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 13 mètres.

¹⁵ Pour information : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article **2.3.1.**
- 3) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 4) Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres et sous réserve d'intégration architecturale.
- 5) Toutefois, la hauteur maximale autorisée des constructions pourra être abaissée en fonction des normes nécessaires au bon fonctionnement de la station météorologique, pour éviter la perturbation des mesures aérologiques.
- 6) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article **2.2.2**, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Les constructions édifiées dans la bande des 75m à compter de l'axe de la RD.931, comportent au minimum 7 m de façade en appui sur la limite des 25 m de recul.
- 2) Sur les terrains bordant la RD.931,
 - pour les bâtiments dont la façade la plus longue n'excède pas 100m, cette dernière est parallèle à la RD.931.
 - pour les bâtiments dont la façade la plus longue est de 100m et plus, ils sont édifiés perpendiculairement à la RD.931.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m.
- 2) Les clôtures en limite séparative seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 3) Les constructions et/ou les clôtures doivent être édifiées afin de masquer les aires de stockage par rapport à la RD 944 et la RD. 931.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords de la construction.
- 3) Si les constructions et/ou les clôtures ne suffisent pas à masquer les aires de stockage au vues émanant de la RD.944 et la RD.931, des plantations seront réalisées et seront constituées d'arbres et d'arbustes de 3 essences locales différentes.
- 4) Dans la bande de recul de 25m à compter de l'emprise de la R.D.931 :
 - Au sein du secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article (R151-43-2°CU), une bande de 10m à compter de la limite d'emprise de la R.D.931, doit être plantée d'arbres à haute tige à raison d'un arbre tous les 10m.
 - dans les 15m restant au-delà de la bande de 10m citée ci-dessus, 20% de traitement paysager sont à effectuer. Il est possible d'y réaliser des parkings ; dans ce cas, les voies auront une largeur de 6m, les aires de stationnement auront des places d'une profondeur de 5m et seront plantées d'un arbre à tige par tranche de 50m², et dans les 4m restants, des arbustes seront plantés.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.
- 2) Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison ainsi que des véhicules du personnel.
- 3) Les constructions devront comporter pour les deux roues :
 - soit un local fermé.
 - soit un local ouvert dont des dispositifs permettant le stationnement sécurisé (arceaux ou autres) des deux roues sont obligatoires.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- 1) Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol.
- 2) Les nouveaux accès directs à la RD944 et la RD931 sont interdits.

Voirie :

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- 2) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
- 3) Les eaux des bassins d'infiltration pluviales seront épurées avant rejet au milieu.
- 4) Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 5) Les bassins d'infiltration et puits filtrants d'eaux pluviales devront présenter des dispositifs techniques de contrôle de la qualité des eaux.
- 6) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme Article R151-22¹⁶.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Division en secteurs :

- Le secteur A.
- Le secteur Ap

¹⁶ Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

La Zone A

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants¹⁷ :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34),
 - l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 5) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 1,5km des habitations
- 6) Le comblement des fossés.
- 7) Les constructions sont interdites dans un rayon de 100m aux abords de la station météorologique.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :
 - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
 - aux infrastructures routières ou ferroviaires, aux équipements publics ;
 - les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics ; aux fouilles archéologiques.
- 2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.
- 3) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.

¹⁷ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur A

- 4) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les surfaces de plancher habitable¹⁸, qui leur sont nécessaires, mais sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles et limitées à 120m² maximum de surface habitable.
- 5) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne comportent pas de sous-sol et à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Leur implantation devra respecter une distance maximale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle). La remise en état des constructions existantes et leur reconstruction à l'identique, est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.
- 6) Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou aux infrastructures routières, ferroviaires, ou aéronautiques et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 7) Les travaux, aménagements du sol aux abords des fossés identifiés au plan de zonage sont autorisés suivant les conditions suivantes :
 - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
 - la construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
 - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - ✓ les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides
 - ✓ la création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides
- 8) En dehors des secteurs situés aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales, les travaux, installations et aménagements de type exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés,
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 9) Les ouvrages et les travaux, installations et aménagements nécessaires aux activités aéronautiques.
- 10) Les infrastructures et réseaux nécessaires aux activités aéronautiques.

Dans le secteur Ap

Les travaux, s'ils sont nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site de la Pompelle.

¹⁸ La sous-destination logement recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par ... les règlements des plans locaux d'urbanisme, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale : Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Aux abords de la RD944 et RD931, hors agglomération, les constructions (y compris annexes d'habitation existante) ne pourront être implantées à moins de :
 - 75m de l'axe des RD944 et RD931,

Par exception ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions et installations (visées à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme) correspondant : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes; aux bâtiments d'exploitation agricole.

Toutefois, les bâtiments d'exploitation agricole devront être implantés en retrait d'au moins 20m de la limite d'emprise des RD 944 et RD 931.

- 2) Aux abords des autres routes, hors agglomération, les constructions et extensions des constructions existantes (y compris extension de bâtiment d'habitation existant et annexes d'habitation existante) ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la chaussée de la RD7 et de la RD 8 à l'Est de Prunay pour les bâtiments à destination d'habitation et tout autre bâtiment.

- 25 m de l'axe de la chaussée de la RD 8 à l'ouest de Prunay pour les bâtiments à destination d'habitation et 20 m de l'axe de la chaussée de la RD 8 pour tout autre bâtiment.

- 35m de l'axe de la chaussée de la RD33 pour les bâtiments à usage d'habitation et 25m de l'axe pour les autres bâtiments.

- 5m de la limite d'emprise des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux

ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5m au moins des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.
- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 5) Aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales identifiés au plan de zonage, les constructions et installations devront respecter un retrait d'au moins 4m depuis l'axe du fossé.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) A l'exception des annexes à des bâtiments d'habitation existant, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 5m.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur A

- 1) Dans le cas de reconstruction, l'emprise au sol de la construction n'excèdera pas l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation initiale.
- 2) Dans le cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant, l'emprise au sol des extensions n'excèdera pas 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante. Ce taux maximum ne peut être atteint qu'une seule fois après approbation du PLU.
- 3) L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes de bâtiment d'habitation existant, sur une unité foncière, ne peut excéder 50m². Cette emprise ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le secteur A:

- 1) La hauteur des constructions à destination d'activités n'excèdera pas 13m par rapport au terrain

naturel. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur n'excède pas 15m par rapport au terrain naturel.

- 2) La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation et des annexes de bâtiment d'habitation n'excèdera pas 9m par rapport au terrain naturel.
- 3) Toutefois, dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'étendre et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 5) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale de la construction.
- 6) Il peut être dérogé à cette règle, dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.
- 7) Toutefois, la hauteur maximale autorisée des constructions pourra être abaissée en fonction des normes nécessaires au bon fonctionnement de la station météorologique, pour éviter la perturbation des mesures aérologiques.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus : Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- 2) Toutefois, dans le cas de remise en état et/ou de prolongement de clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, elles peuvent être remises en état et/ou prolongées aux

mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 4) Par exception, pour les constructions à destinations d'habitation, les clôtures sont constituées :
 - soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximum de 2m,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum d'1m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article R151-43-5° du CU :

- 1) Les éléments de paysage identifiés doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- 2) Les plantations linéaires et ponctuelles existantes seront maintenues et prolongées. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans le cas de réalisation de construction, des plantations d'accompagnement, d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige seront prévues afin de permettre la réalisation d'un masque végétal s'interposant entre le bâtiment et les axes principaux de circulation (RD944, RD. 33 et RD. 931.) hormis pour les constructions n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur.

Au sein du secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article (R151-43-2°CU), une bande de 10m à compter de la limite d'emprise de la R.D.931, doit être plantée d'arbres à haute tige à raison d'un arbre tous les 10m.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités. Non réglementé

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Dans l'ensemble de la zone

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3) L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.
- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 5) Les accès directs à la RD 944 et la RD 931 sont interdits.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Dans l'ensemble de la zone

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public

d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

Dans l'ensemble de la zone

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public.
- 2) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
- 3) Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24¹⁹.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Division en secteurs :

La zone N est divisée en secteurs :

- le secteur Na
- le secteur Ne

¹⁹ Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

La Zone N

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone

- 1) Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants²⁰ :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 4) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 1km des habitations.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les Travaux, aménagements du sol aux abords des fossés identifiés au plan sont autorisées suivant les conditions suivantes :

De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :

 - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
 - la construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
 - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - ✓ les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides
 - ✓ la création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides
- 2) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.

Dans les secteurs identifiés au plan de zones à protéger pour des motifs d'ordre écologique (au titre du R151-43-4°du CU) :

Seuls sont autorisés les ouvrages, les travaux, installations et aménagements dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'entretien, la restauration et/ou la remise en état des milieux écologiques notamment ceux caractéristiques du site Natura 2000.

²⁰ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

En dehors des secteurs identifiés au plan de zones à protéger pour des motifs d'ordre écologique (au titre du R151-43-4°du CU) sont autorisés sous conditions :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.
- 2) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires :
 - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux. Ces installations peuvent être aménagées en aire de jeux ou de loisirs;
 - aux infrastructures routières ou ferroviaires.
- 3) Les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.
- 4) La remise en état des constructions existantes et leur reconstruction à l'identique, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.
- 5) Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que ces constructions n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.

Dans le secteur Na

- 6) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne comportent pas de sous-sol et à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Leur implantation devra respecter une distance maximale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle).

Dans le secteur Ne

- 7) Les équipements légers de sports, loisirs et détente sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale : Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Hors agglomération, les constructions et extensions des constructions existantes (y compris extension de bâtiment d'habitation existant et annexes d'habitation existante) ne pourront être implantées à moins de :
 - 15 m de l'axe de la chaussée de la RD7 et de la RD 8 à l'Est de Prunay pour les bâtiments à destination d'habitation et tout autre bâtiment.
 - 5m de l'axe de la chaussée des autres voies.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5m au moins des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dans le secteur Na :

- 4) Aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales identifiés au plan de zonage, les constructions et installations devront respecter un retrait d'au moins 4m depuis l'axe du fossé.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) A l'exception des annexes à des bâtiments d'habitation existant, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 5m.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na :

- 1) Dans le cas de reconstruction, l'emprise au sol de la construction n'excèdera pas l'emprise au sol de la construction à destination d'habitation initiale.
- 2) Dans le cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant, l'emprise au sol des extensions n'excèdera pas 30% de l'emprise au sol de la construction à destination d'habitation existante. Ce taux maximum ne peut être atteint qu'une seule fois après approbation du PLU.
- 3) L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes de bâtiment d'habitation existant, sur une unité foncière, ne peut excéder 50m². Cette emprise ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone

- 1) La hauteur des constructions ne pourra excéder 8m mesurés du terrain naturel à l'égout du toit et 12m au faîtage.
- 2) Toutefois, Dans le cas de remise en état d'extension ou de reconstruction de construction existante, il est possible de construire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 3) La hauteur des installations radioélectrique ou radio téléphonique sera limitée à 15 m par rapport au terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :

Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans l'ensemble de la zone

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans l'ensemble de la zone

Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions réglementaires, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article R151-43 4° :

- 1) Les usages et affectation des sols, les constructions, admis en zone N, sont autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des milieux humides.
- 2) Les secteurs boisés doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès aux voies ouvertes au public devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée soit au dispositif d'assainissement collectif quand il existe soit à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

