



Plan Local d'Urbanisme Aubigny-Les Clouzeaux

Prescrit le 23/10/2019



Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 16 septembre 2025, décidant d'approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme

Thierry GANACHAUD
5^{ème} Vice-Président



Règlement écrit

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE BUREAU COMMUNAUTAIRE LE : 16/09/2025

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Eric ENON
Paysagiste concepteur

Eco-Mén
Généraliste d'urbanisme

MAFFLY
SIG - DRONE - VENDEE

SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	5
Lexique	6
Dispositions générales	9
ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE	9
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE CONTINUITÉS	10
CHANGEMENTS DE DESTINATION	13
LINEAIRES ET LOCAUX COMMERCIAUX	13
LES EMPLACEMENTS RESERVES	13
LES ZONES INONDABLES (ATLAS DES ZONES INONDABLES)	14
Dispositions communes	15
ARTICLE 1 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques	15
ARTICLE 2 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	15
ARTICLE 3 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement	16
ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	16
ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	16
ARTICLE 6 : Clôtures	18
ARTICLE 7 : Stationnement	19
Dispositions spécifiques À chaque zone	20
ZONE U	20
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	21
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	22
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	23
ZONE UC	24
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	25
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	26
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	27
ZONE UE	28
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	29
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	30
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	30
ZONE UEP	31
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	32
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	33
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	33
ZONE AU	34
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	35
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	36
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	37

ZONE AUPE	38
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	39
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	40
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	40
ZONE A	41
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	42
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	43
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	45
ZONE AEP	46
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	47
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	48
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	48
ZONE N	49
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	50
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	51
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	53
ZONE NEP	54
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	55
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	55
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	56
ZONE NT	57
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	58
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	58
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	59

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Aubigny-les-Clouzeaux.

CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du Code de l'urbanisme,
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques,
- Les linéaires et locaux commerciaux,
- Les changements de destination,
- Les zones inondables issues des Atlas des Zones Inondables.

Le présent document écrit est constitué de :

- Lexique,
- Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- Dispositions communes à toutes les zones du règlement,
- Dispositions spécifiques applicables à chaque zone :
 - zones urbaines (U, Ub, Uh, UC, UE, UEP)
 - zones à urbaniser (AU, AUEP)
 - zones agricoles (A, Az, AEP)
 - zones naturelles (N, Nj, NEP, NT)

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite, ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».

Aussi, pour être plus explicite, la règle doit être respectée même si les travaux ne nécessitent pas d'autorisation du droit des sols.

LEXIQUE

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

Autres définitions :

Définition « opération d'aménagement d'ensemble » :

L'opération d'aménagement d'ensemble permet la réalisation d'une urbanisation globale et cohérente, par le biais d'une procédure particulière de type ZAC, permis d'aménager, permis de construire valant division, permis de construire visant à construire plusieurs logements sans division ultérieure. Dans ce dernier cas, le régime de la copropriété permet de gérer les espaces privés et les espaces communs.

Définition « emprise publique » :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Il peut s'agir par exemple, d'une place publique, d'un parc public, d'un complexe sportif public ou d'une aire de loisirs publique... Le domaine public est défini par le Code général de la propriété des personnes publiques.

Définition « architecture contemporaine » :

La notion d'architecture contemporaine fait référence à un travail de recherche architecturale qui s'émancipe des codes architecturaux antérieurs et traditionnels.

C'est une construction qui utilise des techniques, des procédés, des matériaux et des connaissances propres à l'époque où celle-ci est construite. Elle est par définition actuelle, en constante évolution, elle ne peut donc être caractérisée de façon absolue.

Les caractéristiques de l'architecture contemporaine à la date d'élaboration du PLU ont un lien étroit avec celles de l'architecture bioclimatique.

Définition « architecture traditionnelle » :

La notion d'architecture traditionnelle fait référence à des codes architecturaux anciens. Elle est spécifique à une région, à un territoire d'appartenance.

Définition « architecture bioclimatique » :

Une architecture bioclimatique s'inscrit dans son environnement, et donc s'y adapte : géographie environnante, climat, biodiversité existante, risques naturels...

Une architecture bioclimatique se fixe par ailleurs des objectifs précis du point de vue du bilan énergétique global sur la durée de vie du projet, mais également sur la pression environnementale qu'il va générer, sur le confort et la santé des futurs utilisateurs du bâtiment. Elle s'appuie ainsi sur trois axes :

- Capter l'énergie solaire et celle apportée par les activités intérieures,
- La diffuser ou s'en protéger,
- La conserver ou l'évacuer en fonction du confort recherché.

Définition « construction nouvelle » :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Il peut s'agir par exemple d'une habitation légère de loisirs, d'une résidence démontable, d'une annexe à l'habitat, d'une extension à l'habitat, d'une construction agricole.... Un mur de clôture n'est pas considéré comme une construction nouvelle.

Définition « ton pierre de pays » :

Le ton « pierre de pays » fait référence à la coloration de la pierre naturelle présente sur le territoire d'implantation du futur projet.

Définition « siège d'exploitation agricole » :

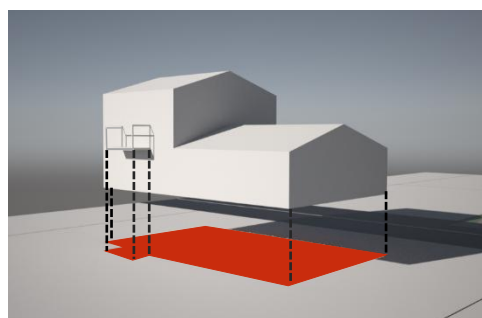
Le siège d'exploitation agricole accueille la structure juridique de l'exploitation agricole. Il s'agit d'une construction relevant de la sous destination exploitation agricole ne pouvant pas être l'habitation de l'exploitant agricole. Il s'agit d'une construction fonctionnelle liée à l'activité de l'exploitation (élevage, céréale...).

Définition « tènement foncier » :

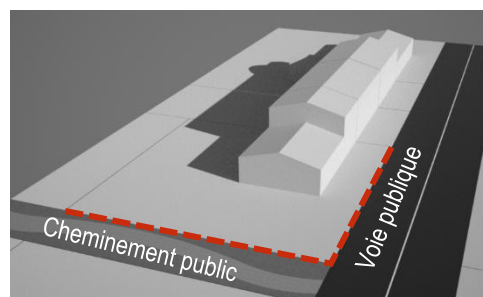
Un tènement foncier est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un ou plusieurs propriétaires.

Définition « emprise au sol » :

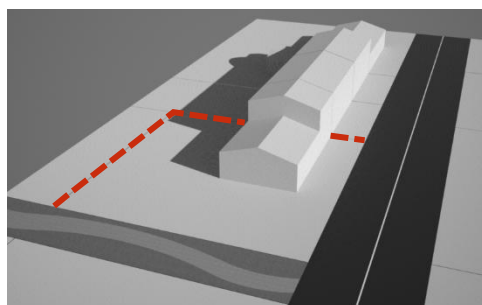
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

**Définition « alignement » :**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

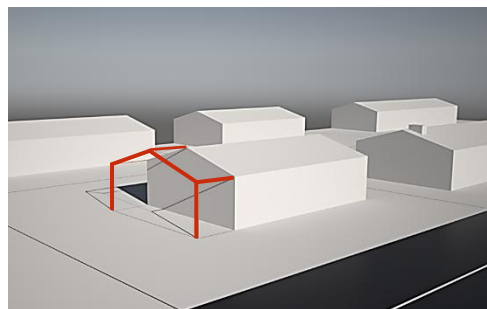
**Définition « limites séparatives » :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Définition « extension bâimentaire » :

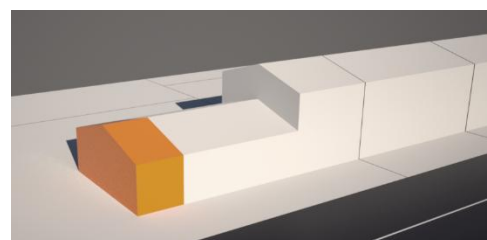
L'extension bâimentaire consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Définition « annexe » :**

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.



Accolée à la maison



Séparée de la maison

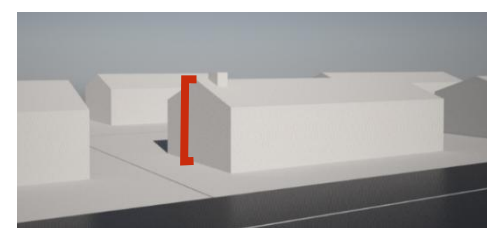
Définition « hauteur » :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

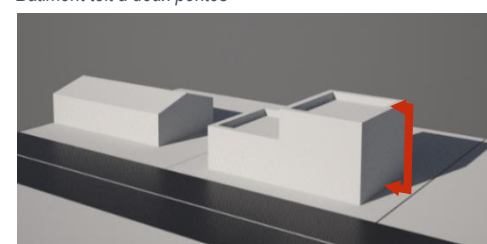
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité -garde-corps-) sont exclues du calcul de la hauteur.



Bâtiment toit à deux pentes



Bâtiment toit plat : la hauteur s'apprécie à l'acrotère



Bâtiment toit courbe



Bâtiment construit sur un terrain à topographie forte

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

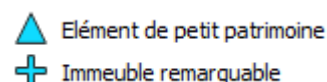
ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE : identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

1/ Éléments de petit patrimoine bâti ou non bâti, immeubles remarquables :

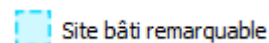


Les **éléments de petit patrimoine bâti ou non bâti et d'immeubles remarquables** identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles ainsi que les **spécificités architecturales d'origine** (volumes, ordonnancement, rythme des niveaux, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, couleurs...). Les constructions nouvelles implantées en extension ou à proximité immédiate des immeubles remarquables doivent s'intégrer harmonieusement à ceux-ci (emplacement, hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement).

Les interventions **d'expression architecturale contemporaine** sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles.

2/ Sites bâtis remarquables, secteurs, hameaux, quartiers, îlots remarquables :



Les **sites bâtis remarquables** identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Les règles relatives aux éléments de paysage remarquables et immeubles remarquables s'appliquent aux sites bâtis remarquables. Les cours fermées ou partiellement fermées (en L ou en U) de ces propriétés sont inconstructibles.

Les **murs en pierres existants** doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en

pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre pour donner plus de hauteur aux clôtures est interdite.

La **modification des piliers des portails et portillons en pierres existants** n'est autorisée que pour retrouver les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....) qui auraient été détruits ou partiellement détruits.

Les **parcs ou jardins d'intérêt** au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré présents sur ces sites bâtis remarquables sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites. Les arbres présentant un caractère menaçant pour la sécurité sur l'espace public ou présentant un mauvais état sanitaire, pourront faire l'objet d'un arrachage sous condition de plantation nouvelle.

Les **secteurs remarquables** (ilots, quartiers, écarts, hameaux...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Dans ces secteurs, les dispositions relatives aux **éléments de petit patrimoine bâti et non bâti remarquables, aux immeubles remarquables** s'appliquent.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE CONTINUITÉS : identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

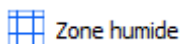
6 typologies d'éléments sont à protéger pour motifs d'ordre écologique ou paysager au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Les zones humides**
- **Des arbres isolés**
- **Des alignements d'arbres**
- **Des haies**
- **Des boisements**
- **Des plans d'eau naturels**

L'ensemble de ces espaces et éléments identifiés bénéficient de **règles spécifiques de protection à respecter** tant pour leur entretien, leur restauration ou leur évolution...

Ces protections contribuent à protéger les réservoirs et corridors écologiques et viendront en complément du zonage N.

1/ Zones humides



Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans toutes les zones repérées comme humides, **sont interdits** :

- Les **constructions et l'imperméabilisation des sols**, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne,
- Les **affouillements et exhaussements de sol permanents** sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Les porteurs de projet doivent limiter autant que possible les impacts de leurs projets sur les milieux et espèces, en respectant notamment la **séquence ERC « Eviter / Réduire / Compenser »**. Il s'agit ainsi : prioritairement, d'éviter les atteintes prévisibles à l'environnement ; à défaut de pouvoir éviter certaines de ces atteintes, d'en réduire la portée ; et **en dernier recours, de compenser les atteintes qui n'ont pu être ni évitées ni réduites**.

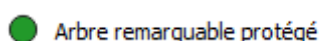
Les **compensations** devront respecter les exigences réglementaires du SDAGE Loire-Bretagne en répondant prioritairement aux trois critères suivants. La recréation ou la restauration de zones humides :

- Devra se situer dans le même sous bassin versant,
- Devra être équivalente en termes de fonctionnalité,
- Devra être équivalente en termes de biodiversité.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la **compensation** porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

La **gestion et l'entretien** des zones de compensation doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

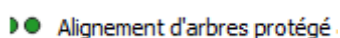
2/ Arbres isolés



Les arbres identifiés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent devra la remplacer. Certaines essences sont interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (La liste des essences préconisées et interdites est à consulter dans l'OAP « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »)

Tout devra être mis en œuvre pour assurer la pérennité des arbres protégés.

3/ Alignements d'arbres



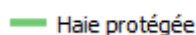
Les alignements d'arbres repérés sont protégés.

Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, **tout arbre abattu doit être remplacé** par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si

pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent pourra la remplacer.

Certaines essences sont interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (La liste des essences préconisées et interdites est à consulter dans l'OAP « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »). Tout devra être mis en œuvre pour assurer la pérennité des arbres composant les alignements protégés.

4/ Haies :



Les haies repérées sont protégées.

Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Il peut être réalisé un unique accès de 10 mètres maximum sous réserve du respect des autres dispositions réglementaires de la zone ou du secteur correspondant (clôtures...).

Le linéaire de haie abattu devra être compensé à proximité immédiate (c'est-à-dire que la compensation devra porter sur le même linéaire, ou à défaut, sur un linéaire connecté et en continuité avec la haie impactée).

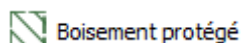
La compensation peut consister à replanter des haies sur un ancien accès situé sur le même linéaire ou en continuité avec le linéaire impacté.

De manière générale, en cas d'arrachage, une haie doit être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalentes.

Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu. Il devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites.

Les plantations (qu'elles soient à vocation de compensation ou de renouvellement) devront **respecter la liste des essences préconisées et interdites consultable dans l'OAP « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »**.

5/ Boisements :

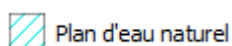


Les boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés.

Les coupes ne sont autorisées que si elles ne compromettent pas la conservation, la protection et le développement des boisements.

Le renouvellement de la végétation devra se faire en respectant les listes d'essences préconisées et interdites. (La liste des essences préconisées et interdites est à consulter dans l'OAP « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »)

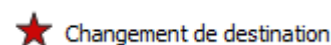
6/ Plans d'eau naturels :



Les plans d'eau naturels identifiés sont protégés. Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), leur comblement est interdit. Leur gestion devra répondre aux objectifs fixés par les SAGE. L'introduction de plantes exotiques envahissantes est interdite. Toute opération sur les plans d'eau est soumise aux dispositions de l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».

CHANGEMENTS DE DESTINATION : au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Le **changement de destination** des constructions existantes repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme **est autorisé**, à condition :

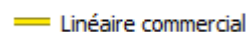


- Que la nouvelle destination ou sous-destination (logement...) soit **compatible avec le milieu environnant**,
- Que l'**aspect extérieur** (volume, architecture) soit conservé,
- Et qu'il n'apporte **pas de gêne à l'activité agricole**, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site.

L'identification au titre de L151-11 du code de l'urbanisme vaudra identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

LINEAIRES ET LOCAUX COMMERCIAUX

Rappel législatif :



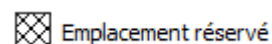
Article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Les linéaires commerciaux identifiés dans le document graphique doivent faire l'objet d'une protection : les changements de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée sont interdits vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale ou artisanale.

LES EMPLACEMENTS RESERVES : au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Rappel législatif :



Article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des **emplacements réservés aux voies et ouvrages publics** dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des **emplacements réservés aux installations d'intérêt général** à créer ou à modifier ;
3. Des **emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier** ou aux espaces nécessaires aux **continuités écologiques** ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des **objectifs de mixité sociale**, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des **servitudes interdisant**, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les **constructions ou installations** d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

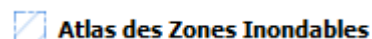
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES PRESENTS SUR LA COMMUNE :

N°	Libellé de l'Emplacement Réserve	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Elargissement à 10m de la rue de la Cure	Commune	497
2	Elargissement à 11 m de la Grand Rue	Commune	224
3	Elargissement à 12 et 13 m de la Grand Rue	Commune	377
4	Création d'un passage piéton	Commune	560
5	Aménagement sécurisation du carrefour, village Morteveille	Commune	160
6	Elargissement de voirie, rue St Laurent	Commune	95
7	Création d'une aire de covoiturage	Commune	3734
8	Aménagement de carrefour	Commune	1497
9	Aménagement de la zone naturelle de loisirs	Commune	6564
10	Aménagement de carrefour	Commune	1577
11	Aménagement espaces publics	Commune	1775
12	Aménagement d'une halte ferroviaire	Commune	9689
13	Aménagement d'un site de traitement des eaux usées à la Vergne	Commune	4110
14	Elargissement de la voie en alignement sur l'espace voisin	Commune	50
15	Aménagement d'un carrefour	Commune	1790
16	Elargissement de l'intersection entre la rue Prévert et la rue de la Minée	Commune	40

LES ZONES INONDABLES (ATLAS DES ZONES INONDABLES)

Les zones inondables correspondant à l'Atlas des Zones



Atlas des Zones Inondables

Inondables de l'Yon ont été reportées sur le plan de zonage par des zones hachurées et sont soumises à des règles particulières.

Dans les secteurs situés en zone inondable et repérés comme tels sur le plan de zonage :

- Les constructions autorisées doivent être édifiées de manière à présenter un minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux. Les constructions sur pilotis sont recommandées.
- Les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les exhaussements des sols ne sont admis que s'ils n'ont pas pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les niveaux habitables des constructions ne pourront être implantés à moins de 1 mètre au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz particulièrement vulnérables aux effets de l'eau devront être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au moins au niveau des planchers habitables.
- Les éventuels produits polluants, miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau devront être stockés au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- Il est fortement conseillé d'ancrer ou d'arrimer les cuves pour éviter que ces installations ne soient emportées par une crue.
- Les résidus d'exploitation des taillis ou bois devront être évacués afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation.

DISPOSITIONS COMMUNES

Les dispositions communes à toutes les zones :

ARTICLE 1 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Les **équipements techniques liés à la gestion énergétique** (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux, ...) ne devront, de préférence, pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantations de végétaux devront être utilisés.

Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

- Les projets de construction doivent être compatibles avec les exigences du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur dans le département de la Vendée.
- Dans tous les cas, il appartient au pétitionnaire de s'assurer du respect de ces prescriptions préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les **constructions nouvelles** devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

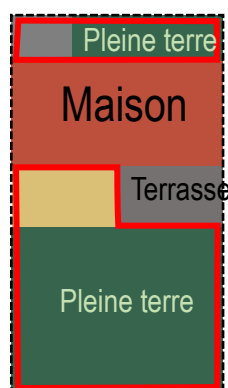
Les **espaces libres** - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les **aires de stationnement** extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites. La liste complète des essences recommandées et interdites est consultable au sein de l'OAP « Trame Verte et Bleue ».

Imperméabilisation, coefficient de pleine terre : 50% de la surface laissée libre par les constructions (y compris terrasses) devra être conservée en pleine terre.

Différence entre « pleine terre » et « Surface laissée libre » :



Protection des milieux aquatiques et prévention des risques d'inondation

- Toute construction, installation ou aménagement est interdit dans les lits mineurs des cours d'eau et dans les zones inondables identifiées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou un Atlas des Zones Inondables (AZI).
- Conformément à la Directive Nitrates, une bande enherbée ou boisée d'une largeur minimale de 5 mètres doit être implantée le long des cours d'eau, hors impossibilité technique avérée au sein des zones urbanisées et des secteurs à vocation urbaine

ARTICLE 3 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol.

ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles, publiques ou privées, ainsi que les accès à une voie ouverte à la circulation publique doivent **présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences** de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent répondre à l'importance et à la destination du projet.

Toute voirie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain d'implantation** du projet, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent **respecter les principes de voirie** à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent PLU.

ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

De façon générale, les eaux pluviales doivent être conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

Pré-équipement des bâtiments en fibre optique

Tous les bâtiments, constructions neuves ou réhabilitations soumises à permis de construire, devront être prééquipés pour le raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit, conformément aux articles R.113-3 à R.113-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas

d'absence de réseau de communication numérique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ARTICLE 6 : Clôtures

Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse, taloché ou gratté. Ils seront réalisés sur les deux faces.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture pourront être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Composition et hauteurs

La hauteur de la clôture créée doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes. Les hauteurs mentionnées ci-après sont les hauteurs calculées à partir du sol naturel, elles doivent être considérées hors partie soutènement.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées à usage public, les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée ou grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- Ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (annexe).

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur plein d'1,80 m maximum,
- Ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m, doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences préconisée (cf. liste présente au sein de l'OAP « Trame Verte et Bleue ».)

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente pourront être acceptés, voire imposés sur un linéaire ponctuel.

Les clôtures implantées en zone U ou AU, localisées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) devront être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences.

Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons, ...) **doivent être conservés**, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre...).

La **surélévation et le prolongement des murs** en pierre devront se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, ...) et devra respecter les hauteurs réglementées précédemment.

Les **enduits sur murs en pierre** seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

La **modification des portails et portillons existants** doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers,...).

La **reconstruction de murs de clôtures en pierre** existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect, ...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur.

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants en pierre, **des murs de hauteur différente** peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement sera **dimensionné en fonction des besoins spécifiques** à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet.

Ces besoins **pourront être minorés** quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Le nombre minimal de places pour les vélos doit répondre aux besoins spécifiques à chaque opération, sur le terrain d'assiette, et en conformité avec les exigences du Code de la construction et de l'habitation en vigueur.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

ZONE U

Zone
U

Préambule : La zone U correspond aux zones urbaines des centres-bourgs et de certains hameaux importants. La zone U a pour but le renforcement des centralités urbaines en facilitant le renouvellement urbain.

La zone U comprend les **secteur Ub et Uh**.

Le **secteur Ub** est le secteur de la zone urbaine correspondant aux extensions plus récentes du centre bourg.

Le **secteur Uh** est le secteur de la zone urbaine correspondant au village de la Soulinière, où des règles particulières de hauteur s'imposent afin de favoriser une insertion dans le tissu pavillonnaire existant.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE U 1 : destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination « **Habitation** » : logement, hébergement,
- Pour la destination " **commerce et activités de service** " : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique,
- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " : Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE U 2 : usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable,
- Les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.
- Pour la sous-destination « Industrie » de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : la création d'un nouveau bâtiment (autre qu'une annexe ou extension d'un bâtiment déjà existant).

Zone
U

ARTICLE U 3 : usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Pour la sous-destination « Industrie » de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : Seules les extensions mesurées et les annexes des bâtiments existants sont admises, sous réserve de ne pas générer de nuisances et d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

Au sein de la zone U uniquement :

La hauteur autorisée pour les constructions est limitée à R+3, excepté pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour laquelle la hauteur n'est pas règlementée.

Au sein du secteur Ub uniquement :

La hauteur autorisée pour les constructions est limitée à R+2, excepté pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour laquelle la hauteur n'est pas règlementée.

Au sein du secteur Uh uniquement :

La hauteur autorisée pour les constructions est limitée à R+1, excepté pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour laquelle la hauteur n'est pas règlementée.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans son environnement.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations spécifiques peuvent éventuellement être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),

Zone
U

- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
- Lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE U 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Généralités

Pour ce paragraphe, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Les dispositifs de production et d'économie d'énergie : les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantation de végétaux pourront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés de préférence sans saillie, au faîtage et seront axés de préférence par rapport aux ouvertures de la façade.

ARTICLE U 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

ZONE UC

Preamble : La zone U correspond aux zones urbaines dédiées à l'habitat mais également à la restauration, au commerce de détail et à l'artisanat au sein des centres-bourgs.

Zone
UC

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE UC 1 : destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination « **Habitation** » : logement, hébergement,
- Pour la destination " **commerce et activités de service** " : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,
- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " : Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE UC 2 : usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable,
- Les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.
- Pour la sous-destination « Industrie » de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : la création d'un nouveau bâtiment (autre qu'une annexe ou extension d'un bâtiment déjà existant).

Zone
UC

ARTICLE UC 3 : usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Pour la sous-destination « Industrie » de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : Seules les extensions mesurées et les annexes des bâtiments existants sont admises, sous réserve de ne pas générer de nuisances et d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

La hauteur autorisée pour les constructions est limitée à R+3, excepté pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour laquelle la hauteur n'est pas règlementée.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans son environnement.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations spécifiques peuvent éventuellement être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
- Lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE UC 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Généralités

Pour ce paragraphe, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Les dispositifs de production et d'économie d'énergie : les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantation de végétaux pourront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés de préférence sans saillie, au faîtage et seront axés de préférence par rapport aux ouvertures de la façade.

ARTICLE UC 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

ZONE UE

Zone
UE

Préambule : La zone UE correspond aux zones d'activités économiques ainsi qu'aux activités économiques isolées majeures.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques,
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public,
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : industrie, entrepôt, bureau.

ARTICLE UE 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

ARTICLE UE 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Les logements de fonction nécessaires à l'activité seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise et leur surface de plancher ne devra pas dépasser 50m²

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Zone
UE

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 4 : règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

La hauteur maximale est proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver.

Compacité et optimisation de l'usage du foncier

- Les constructions nouvelles ou extensions doivent privilégier une implantation compacte permettant de limiter la consommation d'espace et de favoriser le maintien de surfaces libres et mutualisables.
- Le recours à la construction en hauteur est encouragé, sous réserve de la compatibilité avec les activités accueillies, afin d'optimiser l'occupation du sol.
- Les projets doivent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositifs de mutualisation des accès, des stationnements et des espaces de stockage ou de manœuvre.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité.

Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

ARTICLE UE 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE UE 6 : obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE UEP

Zone
UEP

Preamble : La zone UEP concerne les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une certaine ampleur.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE UEP 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination **“Équipements d'intérêt collectif et services publics”** : Équipements d'intérêt collectif et services publics ; Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ; Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; Salles d'art et de spectacles ; Équipements sportifs ; Autres équipements recevant du public

ARTICLE UEP 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable,
- Les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

ARTICLE UEP 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Zone
UEP

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UEP 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

La hauteur maximale est proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité.

Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

ARTICLE UEP 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE UEP 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE AU

Préambule : La zone AU correspond aux zones à urbaniser, à vocation prioritaire d'habitat, mais pouvant aussi accueillir une certaine mixité de fonction.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AU 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

- Pour la destination « **Habitation** » : logement, hébergement,
- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " : bureau, activité de service avec accueil d'une clientèle.

ARTICLE AU 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable,
- Les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

ARTICLE AU 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Zone
AU

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AU 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

La hauteur autorisée pour les constructions est limitée à R+2+attique (ou R+2+combles), excepté pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour laquelle la hauteur n'est pas réglementée.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans son environnement.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations spécifiques peuvent éventuellement être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
- Lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE AU 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Généralités

Pour ce paragraphe, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Les dispositifs de production et d'économie d'énergie : les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantation de végétaux pourront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés de préférence sans saillie, au faîtage et seront axés de préférence par rapport aux ouvertures de la façade.

Les autres éléments techniques

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE AU 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE AUEP

Zone
AUEP

Préambule : La zone AUEP correspond aux zones à urbaniser dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une certaine ampleur.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AUEP 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination **“Équipements d'intérêt collectif et services publics”** : Équipements d'intérêt collectif et services publics ; Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ; Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; Salles d'art et de spectacles ; Équipements sportifs ; Autres équipements recevant du public

ARTICLE AUEP 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable,
- Les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

ARTICLE AUEP 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Zone
AUEP

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUEP 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

La hauteur maximale est proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité.

Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

ARTICLE AUEP 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE AUEP 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE A

Zone
A

Préambule : La zone A correspond aux zones à vocation agricole. La zone A permet la pérennité des activités et pratiques agricoles, ainsi que la diversification des activités agricoles.

La zone A comprend le **secteur Az**.

Le **secteur Az** est un secteur agricole, à proximité du tissu urbain, situé à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Belle Etoile, à Aubigny.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Au sein de la zone A, les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination " **exploitation agricole et forestière** " : exploitation agricole, exploitation forestière,
- Pour la destination « Habitation » : logement,
- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Au sein du secteur Az, les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

ARTICLE A 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux,
- Toute création de nouveau logement au sein des annexes ou extensions des constructions existantes
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

ARTICLE A 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés lorsqu'ils sont directement liés à l'exercice d'une activité agricole ou forestière.

Zone
A

Les installations photovoltaïques au sol sont par principe interdites, et ne peuvent être autorisées uniquement :

- lorsqu'elles relèvent d'un projet agrivoltaïque démontrant un maintien ou une amélioration durable de l'activité agricole sur le site ;
- ou lorsqu'elles sont implantées sur des terrains manifestement inaptes à un usage agricole, de manière définitive et justifiée (pollution, remblais, friches artificialisées, etc.).

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole, réalisées par ou pour le compte des Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA), etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière **à usage de logements de fonction nouveaux** devront respecter les conditions suivantes :

- Le type de production doit correspondre à une activité d'élevage ou autres activités agricoles qui nécessitent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance, vèlage, traite...). *C'est à l'exploitant d'apporter les éléments objectifs, mesurables et comparables, de la nécessité d'un logement de fonction. Les éléments fournis par l'exploitant seront analysés au regard de ce qui se passe dans les exploitations présentant des caractéristiques et des productions analogues.*
- Le statut en tant que chef d'exploitation à titre principal doit être une activité à temps plein.
- L'habitation ne peut être envisagée que pour un exploitant en activité, et non pour sa retraite.
- En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, l'édification de l'habitation ne peut intervenir que postérieurement à l'édification des bâtiments d'exploitation.
- La localisation du projet doit se situer en priorité à proximité du siège d'exploitation et, en cas d'impossibilité, doit être localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire.

Pour la destination « Habitation » : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées au sein de la même unité foncière, même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLU. Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Pour la destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics " : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « Habitation » : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4 mètres et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal. Des hauteurs différentes seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysagers à préserver.

Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions

Pour la destination « Habitation », les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire et que leur surface soit limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour la durée du PLU.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLU mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas réglementée.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.

Distances d'implantation des constructions par rapport aux constructions existantes

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées autant que possible à **proximité des constructions agricoles existantes**. Les constructions nouvelles à usage de nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière ne sont pas concernés par la règle précédente.

Les constructions nouvelles à **usage d'annexes à l'habitation** devront être implantées **en tout point à moins de 40 mètres** de l'habitation existante. Les piscines devront être implantées **en tout point à moins de 20 mètres** de l'habitation principale.

ARTICLE A 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE A 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE AEP

Zone
AEP

Préambule : La zone AEP correspond aux zones à vocation agricole permettant ponctuellement l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AEP 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination **“Équipements d'intérêt collectif et services publics”** : Équipements d'intérêt collectif et services publics ; Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ; Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; Salles d'art et de spectacles ; Équipements sportifs ; Autres équipements recevant du public

ARTICLE AEP 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

ARTICLE AEP 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Zone
AEP

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AEP 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

La hauteur maximale est fixée à 10 m.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver ou de cohérence avec le bâti environnant.

Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions

Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient **limitées à 100 m²** maximum d'emprise au sol.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLU mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité.

Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

ARTICLE AEP 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE AEP 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE N

Zone
N

Préambule : La zone N correspond aux zones à dominante naturelle, englobant les secteurs à enjeux écologiques, environnementaux et paysagers, mais aussi les zones de respiration et de convivialité dans les centralités urbaines.

La zone N comprend le **secteur Nj**.

Le **secteur Nj** est un secteur naturel, au cœur ou en continuité du tissu urbain, à vocation de jardins familiaux ou de parcs urbains.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Au sein de la zone N, les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination " **Exploitation agricole et forestière** " : exploitation agricole, exploitation forestière,
- Pour la destination « **Habitation** » : logement,
- Pour la destination " **Equipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Au sein du secteur Nj, les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; Autres équipements recevant du public.

ARTICLE N 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux,
- Toute création de nouveau logement au sein des annexes ou extensions des constructions existantes
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU,
- Les nouveaux bâtiments agricoles

ARTICLE N 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés lorsqu'ils sont directement liés à l'exercice d'une activité agricole ou forestière.

Zone
N

Les installations photovoltaïques au sol sont par principe interdites, et ne peuvent être autorisées uniquement :

- lorsqu'elles relèvent d'un projet agrivoltaïque démontrant un maintien ou une amélioration durable de l'activité agricole sur le site ;
- ou lorsqu'elles sont implantées sur des terrains manifestement inaptes à un usage agricole, de manière définitive et justifiée (pollution, remblais, friches artificialisées, etc.).

Au sein de la zone N uniquement :

Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations **forestières** (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Concernant les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations **agricoles** (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.), seules les annexes au logement de fonction de l'exploitant et les extensions des bâtiments existants sont admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour la destination « Habitation » : les extensions mesurées et les annexes des logements existants sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées au sein de la même unité foncière, même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLU. Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Au sein de la zone N et du secteur Nj :

Pour la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

Au sein de la zone N uniquement :

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « Habitation » : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4 mètres et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Au sein de la zone N et du secteur Nj :

Pour la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" : La hauteur maximale est fixée à 7m.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver ou de cohérence avec le bâti environnant.

Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions

Au sein de la zone N uniquement :

Pour la destination « exploitation agricole et forestière », les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser 300m²

Pour la destination « Habitation », les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve **de ne pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire** et que leur surface soit limitée à **30 %** maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour la durée du PLU.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLU mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la **limite de 30m²** d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Au sein de la zone N et du secteur Nj :

Pour la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" : Les constructions et installations sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLU mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Distances d'implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants

Au sein de la zone N :

Les constructions nouvelles **à usage d'annexes à l'habitation** devront être implantées **en tout point à moins de 25 mètres** de l'habitation existante. Les piscines devront être implantées en tout point à moins de 20 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE N 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE N 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

Zone
N

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE NEP

Zone
NEP

Préambule : La zone NEP correspond à des zones naturelles permettant ponctuellement l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NEP 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination **“Equipements d'intérêt collectif et services publics”** : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

ARTICLE NEP 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

ARTICLE NEP 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NEP 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

La hauteur maximale est fixée à 7m.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver ou de cohérence avec le bâti environnant.

Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions

Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient **limitées à 100m²** maximum d'emprise au sol.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLU mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité.

Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

ARTICLE NEP 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE NEP 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

Zone
NEP

ZONE NT

Zone
NT

Préambule : La zone NT correspond à des zones naturelles à vocation de développement d'activité et d'accueil touristiques.

Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NT 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

- Pour la destination "**Habitation**" : Logement, Hébergement
- Pour la destination "**Commerce et activités de service**" : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels, Autres hébergements touristiques

ARTICLE NT 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

ARTICLE NT 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

Les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NT 4 : Règles volumétriques et d'implantation

Hauteur

La hauteur maximale est fixée à 8 m.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver ou de cohérence avec le bâti environnant.

Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions

Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient **limitées à 400 m²** maximum d'emprise au sol durant l'ensemble de la durée de vie du présent PLU. Cette emprise au sol maximale peut toutefois être bâtie sous forme de plusieurs projets distincts.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité.

Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

ARTICLE NT 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE NT 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

Zone
NT