

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

# COMMUNE DE LA REORTHE



## PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

**DOCUMENT D'APPROBATION**

### Pièce n° 5 Règlement d'urbanisme

Vu pour être annexé à la Délibération du :

Le Maire, Jean-Claude AUVINET

Procédures	Prescrit	Débat PADD	Arrêté	Approuvé
Elaboration (POS)	15 juin 1984	/	25 février 1988	15 mars 1990
Modification n°0-1	/	/	/	10 juillet 1996
Révision n°1	24 septembre 1998	/	12 juillet 2001	24 janvier 2002
Révision simplifiée n°1-1	25 mai 2005	/	/	1 décembre 2005
Révision n°2 (PLU)	29 mars 2006	30 août 2007	28 février 2008	



INGENIERIE DEPARTEMENT TRAVAUX PUBLICS

S.A.R.L. au capital de 12 000 € - n° SIRET 381 934 512 00025 - Code APE 742C

10 rue Alfred Kastler - Les Minimes - 17000 La Rochelle - Tél. 05 46 34 25 69 - Fax 05 46 34 27 61

E.Mail : [urba@idtp.fr](mailto:urba@idtp.fr)



# Sommaire

<b>I. Dispositions générales</b>	<b>2</b>
Article 1 : champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	3
Article 2 : portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	3
Article 3 : division du territoire en zones	6
Article 4 : adaptations mineures	7
Article 5 : ouvrages techniques	7
Article 6 : bâtiments sinistrés	7
Article 7 : prescriptions relatives au secteur inondable	8
Article 8 : prescriptions relatives aux périmètres de protection d'eau potable	8
Article 9 : Le contenu des articles du règlement	8
Article 10 : rappel de procédure	11
Article 11 : définitions	12
<b>II. La zone urbaine</b>	<b>13</b>
Secteur Ua, Ub	14
Secteur Uc	22
Secteur Ue	26
<b>III. La zone à urbaniser</b>	<b>30</b>
Secteur 1AU, 2AU	31
Secteur 1AUe	37
<b>IV. La zone agricole</b>	<b>42</b>
Secteur A, Ap	43
<b>V. La zone naturelle</b>	<b>49</b>
Secteur N, Nh, NI, Ni	50

# I. Dispositions générales

## Article 1 : champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Réorthe située dans le Département de la Vendée.

## Article 2 : portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

### 1. Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Celles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 restent applicables.

### 2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les prescriptions prises au titre de législations spécifiques :

- les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 123-7 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- l'article L. 147-1 du Code de l'Urbanisme
- les lois d'aménagement et d'urbanisme comme la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et leurs décrets d'application
- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et définies en annexe
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non
- le code de l'habitation et de la construction
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992
- les droits des tiers en application du Code Civil
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.  
Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L. 312-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- l'article L. 110-3 du Code de la Route, 2<sup>ème</sup> alinéa : « Les collectivités et groupements de propriétaires de voies classées comme route à grande circulation communiquent au représentant de l'Etat dans le département, avant leur mise en œuvre, les projets de modification des caractéristiques techniques de ces voies et toutes mesures susceptibles de rendre ces routes impropres à leur destination ».
- l'article R. 411-8-1 : « Les projets qui, en vertu du second alinéa de l'article L. 110-3, doivent être, avant leur mise en œuvre, communiqués au représentant de l'Etat dans le département, sont les projets ou les mesures techniques de nature à modifier les caractéristiques géométriques ou mécaniques de la route classée à grande circulation ou de l'une de ses voies, en particulier, en affectant les profils en travers, les rayons en plan ou le gabarit ou en prévoyant la mise en place de dispositif empiétant sur la chaussée ».

### Aspects réglementaires et législatifs relatifs au domaine archéologique :

- le Code du Patrimoine qui regroupe depuis le 20 février 2004 les grandes lois patrimoniales figurant sous forme de livres thématiques
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 Nantes Cedex 1 - tél. 02.40.14.23.30)
- les dispositions de l'article L. 425-11, R. 425-31 du Code de l'Urbanisme, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive ainsi que les modifications apportées par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, prenant en compte la détection et la conservation du patrimoine susceptible d'être affecté par les travaux publics ou privés.
- le décret 2004-490 du 3 juin 2004 et notamment :
  - l'article 1 cité ci-après : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
  - les articles 69 et 70 indiquant que dans le cadre de la carte archéologique nationale des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux.
  - en dehors des cas prévus par l'alinéa 1 de l'article 4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article 6 peuvent saisir le préfet de région pour d'éventuelles prescriptions archéologiques en se fondant sur

- les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont eu connaissance.
- o dans le cadre de l'article 7, lorsque les aménagements concernent les parcelles contenant une ou des entités archéologiques, la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie - Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire - les demandes de permis de construire, de démolir, de lotir et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme.
  - o au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6, le préfet de région - Service régional de l'archéologie- sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1- du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

## Article 3 : division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones, délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions des titres ci-après :

- **la zone urbaine dite « zone U »**  
Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **la zone à urbaniser dite « zone AU »**  
Elle correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

C'est pourquoi on peut distinguer, la zone 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientations d'Aménagement » et la zone 2AU définie comme un secteur à urbaniser à moyen/long terme, affecté en dominante à l'habitat et dont l'ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

- **la zone agricole dite « zone A »**  
Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éolienne, station de lagunage, transformateur...) et à l'exploitation agricole.
- **la zone naturelle et forestière dite « zone N »**  
Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En outre, le document graphique fait apparaître :

- Les terrains classés comme des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2, R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.



## Article 4 : adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol : géologie, présence de vestiges archéologiques...
- la configuration des terrains : topographie, forme, terrain compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...
- le caractère des constructions avoisinantes : implantation, aspect, hauteur...

Ces adaptations mineures ne peuvent être admises que :

- pour l'article 3, et les articles 5 à 13 inclus du règlement de chaque zone ;
- si elles sont motivées et justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (cités précédemment) ;
- si elles restent strictement limitées.

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

## Article 5 : ouvrages techniques

Nonobstant les articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics d'infrastructures sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLU.

Sont concernés :

- Les ouvrages d'utilité publique (tels que château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, postes de refoulement, station de traitement des eaux...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique, éolienne ;
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- Les travaux liés aux infrastructures viaires et ferroviaire.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces équipements dans l'environnement. Ils ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

Les règles définies aux articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur) et 14 (Coefficient d'Occupation du Sol) de chaque zone ne leur sont pas applicables.

## Article 6 : bâtiments sinistrés

Dans toutes les zones peut être autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre survenu depuis moins de deux ans, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est implanté, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone.

Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme



## Article 7 : prescriptions relatives au secteur inondable

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Lay (PPRI) a été approuvé le 18 février 2005. Ce document délimite une zone exposée au risque d'inondation et dans laquelle les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin d'assurer la protection des personnes et des biens.

Le territoire communal de La Réorthe est concerné par ce plan, comptant des secteurs fortement exposés au risque d'inondation.

Les secteurs touchés sont classés en zone inondable, indiquée « i », sur les documents graphiques (pièces 4.1 et 4.2), et sont donc soumis aux dispositions du règlement du PPRI (pièce 6.6 du présent PLU).

## Article 8 : prescriptions relatives aux périmètres de protection d'eau potable

L'arrêté préfectoral de DUP du 25 octobre 1973 (annexé au PLU, pièce n°6.2.1) fixe les périmètres de protection autour de la retenue de l'Angle Guignard.

Le territoire communal de La Réorthe est concerné par les périmètres de protection de 50 et 300 m dans lesquels les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin d'assurer la protection de la ressource.

## Article 9 : Le contenu des articles du règlement

C'est l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme qui fixe le contenu des articles du règlement comme suit.

**Articles 1 et 2 : les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2).**

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits, ou admis (avec éventuellement des conditions). Sont notamment interdits les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances à l'environnement, ou qui sont dangereux, ou encore en contradiction avec la vocation de la zone.

**Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité actuellement en vigueur. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

**Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble),

ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux. Il fixe la conformité aux règlements en vigueur, notamment en matière de Règlement Sanitaire Départemental et de Règlement Communal d'Assainissement.

Conformément à la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les habitations soient dotées d'un système d'assainissement autonome en bon état et à la charge de son propriétaire. Ce système devra pouvoir être raccordé à partir du moment où un réseau public sera en service.

**Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.**

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible, ainsi que les conditions éventuelles qui permettent de déroger à ces règles.

**Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Cet article établit les règles d'implantation par rapport aux voies en terme d'alignement, marges de recul et retrait. Il participe à la définition du gabarit des voies, a une incidence sur la morphologie des espaces publics et constitue un élément essentiel de conservation du centre-bourg.

**Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Cet article traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété.

**Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Cet article concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles répondent à des besoins de sécurité et d'hygiène.

**Article 9 : l'emprise au sol des constructions.**

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

**Article 10 : la hauteur maximale des constructions.**

La hauteur des constructions, objet de l'article 10, est indiquée pour chaque zone de règlement et tient compte du caractère de la zone et des constructions existantes, pour que le paysage urbain reste homogène.

En cas d'aménagement ou d'agrandissement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée.

**Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R. 123-11.**

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment réglementés les clôtures, les matériaux, les couleurs, ou les toitures.

**Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction ou de la transformation de celle-ci. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

Lors d'impossibilités de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

**Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.**

Pour chacune des zones, une superficie minimale de terrain doit être libre de toute construction ou infrastructure, et des prescriptions en terme d'imperméabilisation du sol sont édictées, de manière à éviter un engorgement trop rapide des réseaux. L'article 13 fixe également les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes (dont les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

**Article 14 : Le Coefficient d'Occupation des Sols défini par l'article R. 123-10.**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont le plus souvent déterminées par la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S).

## Article 10 : rappel de procédure

1. Par délibération, le conseil municipal a assujéti les clôtures à déclaration préalable (article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les constructions nouvelles sont soumises à la délivrance d'un permis de construire (article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme), exceptées les constructions dispensées de formalités (article R. 421-2 à R. 421-8 du Code de l'Urbanisme) et celles soumises à déclaration préalable (article R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
3. Les constructions existantes sont exemptées de toute formalité (article R. 421-13 du Code de l'urbanisme), sauf concernant les travaux soumis à permis de construire (article R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Les aménagements et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalités (article R. 421-18 du Code de l'Urbanisme), exceptés les travaux soumis à permis d'aménager (article R. 421-19 et R. 421-22 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-23 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme).
5. Le changement de destination est soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3, sur l'ensemble du territoire communal et pour tous les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
7. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
9. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-12 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
10. Les règlements de publicité s'imposent à toutes les zones.

## Article 11 : définitions

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

- *voies* : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux.

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

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

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

- Emprise au sol

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

- Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

- Coefficient d'Occupation des Sols

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

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

- Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme) : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- Annexe : construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

## II. La zone urbaine

Le secteur **Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre bourg ancien et traditionnel.

Le secteur **Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il couvre les zones d'extensions les plus récentes où se mêlent les fermes anciennes et l'habitat contemporain.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usage agricole.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

1.4 - Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature...

1.5 - Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

1.6 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.7 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.8 - Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et limitée à une sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

### **Article U2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

2.2 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.3 - Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone à vocation urbaine.

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserves :



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

2.5- La mise en place d'éoliennes particulières sous conditions cumulatives :

- qu'elles ne portent pas atteinte au paysage ;
- qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances pour le voisinage ;
- qu'elles soient intégrées aux projets de construction.

2.6 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

2.7 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article U3 : Accès et voirie

#### ➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent la largeur des accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.3 - Les accès collectifs sur la RD 137 seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

#### ➤ Voirie

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles desservant plus de 3 logements en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

### Article U4 : Desserte par les réseaux

#### ➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.



### ➤ Assainissement

#### Eaux usées domestiques

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire selon la réglementation en vigueur.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

#### Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle sauf impossibilité technique démontrée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### ➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux dans la partie privative située dans l'emprise de ces restaurations d'immeubles existants sera obligatoirement réalisé en souterrain.

4.9 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

### **Article U5 : Caractéristique des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie suffisante, permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### En secteur Ua :

6.1 - Les constructions nouvelles, leurs annexes et les installations peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

En cas d'implantation en retrait, la continuité sur rue devra être assurée par une clôture respectant l'article 11 du présent règlement.

6.2 - Les constructions en second rang sont autorisées sous réserve d'une construction en premier rang déjà existante.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Ub :

6.4 - Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

6.5 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article U9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article U10 : Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et limitée à R+1 (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage).

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.3 - La hauteur des annexes (garages, ateliers, buanderies...) non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout du toit, au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

10.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article U11 : Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Concernant l'extension pour mise aux normes des *bâtiments agricoles*, ceux-ci seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes claires (blanc pur...) ou vives sont donc interdites. Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique prépeint.

En secteur Ua :

#### ➤ Objectifs

Il s'agit de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant. De plus, il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg.

#### ➤ Projet architectural

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

#### ➤ Tenue des parcelles

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

#### ➤ Prescriptions particulières

11.1 - Les *volumes* seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan-façade principal d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

11.2 - Concernant les *façades*, l'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit. Les façades principales des bâtiments en moellons de pierre devront être enduites ou jointes.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair. Le rejointoiement se fera avec le même type de mortier. Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

11.3 - Les *couvertures* en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 25 % et 35 % ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice. Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants ni de chevrons dépassants. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canal.

11.4 - Pour les *perçements et fermetures*, les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté :

- les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes ;
- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges ;
- en cas de façades ordonnancées, les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants ;
- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

11.5 - Les vérandas sont autorisées.

11.6 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), hormis les vérandas, il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinte naturelle. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels (bois, pierre, parpaing enduit, couverture-bois, tuiles...).

Les abris de jardin de moins de 9 m<sup>2</sup> doivent être protégés par un écran de verdure.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

11.7 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...).

11.8 - A l'alignement, seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;

- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,60 mètre au-dessus du sol ;
- les murets de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 2 mètres.

#### En secteur Ub :

##### ➤ Objectifs

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et des hameaux traditionnels.

##### ➤ Prescriptions particulières

11.9 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.10 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinte naturelle. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

11.11 - Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.12 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...).

11.13 - A l'alignement, seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,60 mètre au-dessus du sol ;
- les murets de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 2 mètres.

### **Article U12 : Stationnement des véhicules**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public, sans être closes en secteur Ub.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Il est exigé deux places de stationnement non couvertes (en plus d'un éventuel garage) pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement d'usage ou division de logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.4 - Pour les constructions :

- à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) ;
- à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N).

### **Article U13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement...), 10 % au moins de la superficie du terrain doit être en espaces communs (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...). Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des « espaces communs ».

13.4 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article U14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

Le secteur Uc est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article Uc1 : occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usages agricoles incompatibles avec les équipements en raison de leurs nuisances.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

1.4 - Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature ; exceptées les décharges publiques régulièrement contrôlées et les déchetteries pour le dépôt sélectif et transitoire des déchets.

1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.6 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### **Article Uc2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.2 - Les constructions ou installations nouvelles, à vocation publique ou collective telles que activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, socio-médicaux, sanitaires, scolaires ou culturels.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations, et d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) maximale de 100 m<sup>2</sup>.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et d'intérêt collectif (chaufferie...).

2.4 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention et réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

2.5 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.



## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article Uc3 : Accès et voirie

#### ➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès collectifs sur la RD 137 seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

#### ➤ Voirie

3.4 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.5 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

### Article Uc4 : Desserte par les réseaux

#### ➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ➤ Assainissement

##### Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire selon la réglementation en vigueur.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

## Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### ➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux dans la partie privative située dans l'emprise de ces restaurations d'immeubles existants sera obligatoirement réalisé en souterrain.

4.9 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

## **Article Uc5 : Caractéristique des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie suffisante, permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

## **Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

## **Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Uc9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Uc10 : Hauteur des constructions**

Non réglementé.

## **Article Uc11 : Aspect extérieur**

### ➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles en adéquation avec l'environnement où elles s'implantent.

### ➤ Projet architectural

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### ➤ Tenue des parcelles

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### ➤ Aspect architectural

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

## **Article Uc12 : Stationnement des véhicules**

Des espaces de stationnement suffisants doivent être aménagés et adaptés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

## **Article Uc13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essence locales (lilas, noisetier, charme, buis, cornouiller...).

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

## **Article Uc14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

Le secteur Ue est une zone urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services, intégrant une réflexion paysagère amont.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Ue1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

### Article Ue2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les constructions et installations à caractère d'intérêt général, à usage industriel, commercial, artisanal, culturel, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants et les salles de spectacles.

2.2 - Les extensions des bâtiments existants.

2.3 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de ces logements soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

2.4 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.5 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

2.7 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article Ue3 : Accès et voirie

#### ➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Tout nouvel accès individuel sur la RD 137, classée route à grande circulation, est interdit et les accès collectifs y seront réduits au strict minimum.

➤ **Voirie**

3.5 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

### **Article Ue4 : Desserte par les réseaux**

➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

#### **Eaux usées**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

#### **Eaux pluviales**

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

4.7 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouvelles constructions et installations.

### **Article Ue5 : Caractéristique des terrains**

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes industrielles...).



La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

### **Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 - Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul de :
- 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 137 en dehors des espaces urbanisés (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
  - 10 mètres par rapport à l'axe des autres R.D ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
  - 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... ;
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

7.3 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

### **Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ue9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Ue10 : Hauteur des constructions**

Non réglementé.



## **Article Ue11 : Aspect extérieur**

### ➤ Objectifs

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### ➤ Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, pourront être doublée d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et devront être composées :

- d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- d'un mur enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

11.2 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

## **Article Ue12 : Stationnement des véhicules**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre à la déclaration de capacité d'accueil de l'établissement et être réalisées en dehors du domaine public.

## **Article Ue13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer un impact visuel ou des nuisances.

13.5 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat. Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des « espaces communs ».

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

## **Article Ue14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

## III. La zone à urbaniser



Les zones 1AU sont des zones à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme.

Les zones 2AU sont définies comme des zones à urbaniser à moyen/long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 1AU1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installation ou travaux divers qui ne soient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement » portant sur les zones 1AU « Le Gueriteau », « La Barre », « La Luzerne » et « La Charbonnière ».

1.2 - Les constructions isolées non réalisées dans le cadre de lotissements, d'un aménagement foncier d'ensemble ou de groupes d'habitations.

1.3 - Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature...

1.4 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usages agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

1.5 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.6 - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, industriel ou d'activités.

1.7 - Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.8 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat.

1.9 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines.

1.10 - Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs, le camping et le caravanning.

### Article 1AU2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

2.2 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - Les opérations d'ensemble, à usage d'habitation et groupes d'habitations, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 5000 m<sup>2</sup>.
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
- elles respectent les principes d'organisation tels qu'indiqués dans les « Orientations d'Aménagement » portant sur les zones 1AU « Le Gueriteau », « La Barre », « La Luzerne » et « La Charbonnière ».

2.5 - A l'intérieur des opérations d'ensemble, sont autorisées notamment :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'hébergement spécifique (garderie, personnes âgées...),
- les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.6- La mise en place d'éoliennes particulières sous conditions cumulatives :

- qu'elles ne portent pas atteinte au paysage ;
- qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances pour le voisinage ;
- qu'elles soient intégrées aux projets de construction.

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

2.8 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article 1AU3 : Accès et voirie

#### ➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

#### ➤ Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.



3.6 - Les schémas de composition devront être cohérents avec les « Orientations d'Aménagement » portant sur les zones 1AU « Le Gueriteau », « La Barre », « La Luzerne » et « La Charbonnière » et établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie des « Orientations d'Aménagement ».

### **Article 1AU4 : Desserte par les réseaux**

#### ➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ➤ Assainissement

##### Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### ➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.5 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.6 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

### **Article 1AU5 : Caractéristique des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie suffisante, permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

6.2 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

### **Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AU9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 1AU10 : Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et limitée à R+1 (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage).

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout du toit, au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

10.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **Article 1AU11 : Aspect extérieur**

### ➤ Objectifs

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et des hameaux traditionnels.

### ➤ Prescriptions particulières

11.1 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2 - Les vérandas sont autorisées.

11.3 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), hormis les vérandas, il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinte naturelle. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

11.4 - Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.5 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage..).

11.6 - A l'alignement, seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,60 mètre au-dessus du sol ;
- les murets de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage..) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 2 mètres.

## **Article 1AU12 : Stationnement des véhicules**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 emplacements non couverts au droit de chaque logement (en plus d'un éventuel garage) plus 1 emplacement pour 2 logements à répartir dans l'opération.

12.3 - Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de :

- 40 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires ou libérales ;
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé...).

### **Article 1AU13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits). Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des " espaces communs ".

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

Le secteur 1AUe est une zone non urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, de loisirs, industrielles, ou de services intégrant une réflexion paysagère amont.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 1AUe1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

### Article 1AUe2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les opérations d'ensemble relatives à des constructions et installations à caractère d'intérêt général, à usage industriel, commercial, artisanal, culturel, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants et les salles de spectacles.

2.2 - Les extensions des bâtiments existants.

2.3 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de ces logements soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

2.4 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.5 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article 1AUe3 : Accès et voirie

#### ➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Tout nouvel accès individuel sur la RD 137, classée route à grande circulation, est interdit.

➤ **Voirie**

3.5 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

## **Article 1AUe4 : Desserte par les réseaux**

➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

### **Eaux usées**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

### **Eaux pluviales**

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.6 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.7 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouvelles constructions et installations.



### **Article 1AUe5 : Caractéristique des terrains**

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes industrielles...).

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

### **Article 1AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul de :

- 30 mètres par rapport au bord de la chaussée la plus proche de la RD 137 ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres R.D ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... ;
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article 1AUe8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AUe9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 1AUe10 : Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

10.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article 1AUe11 : Aspect extérieur**

#### ➤ Objectifs

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### ➤ Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, pourront être doublée d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et devront être composées :

- d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- d'un mur enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

11.2 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

### **Article 1AUe12 : Stationnement des véhicules**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

### **Article 1AUe13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales.

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

### Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

#### Article 1AUe14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

## IV. La zone agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et aux activités agritouristiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur.

Le secteur Ap correspond au secteur agricole inconstructible situé près de Féole.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements du sol en zones humides et/ou inondables.

1.3 - Toute construction nouvelle en secteur Ap.

### Article A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

Les logements de fonction seront autorisés sous réserves :

- qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, et à défaut, contiguë aux bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir.  
Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...) ;
- que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole ;
- en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation ;
- les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe et notamment celles qui pourraient être autorisées en tant que logement de fonction peuvent être limitées en nombre et/ou en surface pour éviter une densification excessive des zones agricoles.

2.2 - La création d'activités agritouristiques (fermes auberges, chambres d'hôtes, gîtes ruraux...) par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants à condition qu'elles soient liées à une activité agricole permanente et principale.

2.3 - La création de locaux de transformation et de vente situés dans le prolongement de l'exploitation agricole.

2.4 - La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes aux maximum) conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.

2.5 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous respect de l'article 11.

2.6 - Les garages et installations annexes (piscine, tennis...) à l'habitation, accolés ou non, à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2.7 - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserves :



- qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;
- qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ;
- du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisères de forêts identifiées au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et classées en zones N.

2.8 - Les installations agricoles génératrices de nuisances et soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à plus de 10 mètres des lisères de forêts identifiées au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et classées en zones N.

2.9 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et ne soient pas à l'origine de nuisances pour le voisinage.

2.10 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ;
- qu'ils respectent une distance au moins égale à la hauteur des terrassements + 1 mètre par rapport aux lisères de forêts identifiées au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et classées en zones N.

2.11 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.

2.12 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

En secteur Ap :

2.13 - Les infrastructures et travaux liés à leur réalisation, et les équipements d'intérêt général.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article A3 : Accès et voirie

#### ➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - Une construction pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

#### ➤ Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules et leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

### **Article A4 : Desserte par les réseaux**

#### ➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2 - En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

#### ➤ Assainissement

##### **Eaux usées**

4.3 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire selon la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

##### **Eaux pluviales**

4.7 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### ➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.9 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront, de préférence, être enterrés.

4.10 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **Article A5 : Caractéristique des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie suffisante, permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de :
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
  - 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions renfermant des animaux (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et des secteurs Nh (principe de réciprocité défini par l'article L. 111.3 du Code Rural). Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire Départemental en vigueur).

7.2 - Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article A9 : Emprise au sol**

Non réglementé.



## **Article A10 : Hauteur des constructions**

Non réglementé.

## **Article A11 : Aspect extérieur**

### ➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

### ➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### ➤ Constructions à usage d'habitation

11.1 - Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### ➤ Bâtiments à usage professionnel et agricole

11.2 - Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur,...) ou vives sont donc interdites.

11.3 - Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures en fibrociment gris et/ou d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.4 - La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique. Un bardage métallique prépeint de coloris sombre (vert foncé ou brun) est conseillé pour une meilleure intégration paysagère.

### ➤ Clôtures

11.5 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires.

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...).

11.7 - A l'alignement, seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être

- doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,60 mètre au-dessus du sol ;
  - les murets de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 2 mètres.

11.8 - Les clôtures pleines, de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites.

### **Article A12 : Stationnement des véhicules**

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

### **Article A13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer un impact visuel ou des nuisances.

13.3 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

## V. La zone naturelle

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur.

Le secteur Nh correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et des extensions sous conditions y sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur.

Le secteur Ni pour l'accueil de constructions liées aux campings, aux villages de vacances et aux activités de loisirs dans un cadre naturel.

Le secteur Ni indique les secteurs naturels concernés par la zone inondable recensés dans le PPRI du Lay amont approuvé le 18/02/2005. Il correspond aux zones naturelles protégées dans lesquelles sont autorisés les aménagements légers sous réserves qu'ils soient liés à la découverte, à la mise en valeur du site ou aux équipements d'intérêt général.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément au règlement du PPRI annexé en pièce 6.6 du PLU.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article N1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Pour l'ensemble de la zone naturelle :

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements du sol en zones humides et/ou inondables.

En secteur Ni :

- 1.3 - Les constructions, remblais, dépôts, clôtures pleines, plantations en plein, installations, activités et aménagements de quelque nature qu'elle soit à l'exclusion de ceux visés à l'article 2 sous réserve qu'ils n'entraînent pas d'aggravation du risque par ailleurs pour les autres usagers des zones inondables.
- 1.4 - Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.
- 1.5 - L'évacuation des résidus d'exploitation des taillis ou bois afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation.

### **Article N2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 - Les constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités d'exploitation forestière.
- 2.2 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.

2.3 - Les aménagements légers destinés à valoriser le site (sentiers pédestres, signalétique, petit mobilier, accueil du public...).

2.4 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

#### En secteur Nh :

2.5 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes.

2.6 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous respect de l'article 11.

2.7 - Le changement d'usage des bâtiments est autorisé sous réserves :

- que soient respectées les distances réglementaires par rapport aux bâtiments d'élevage ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que leur aspect extérieur soit conservé ;
- que l'assainissement soit réalisable.

2.8 - Les bâtiments de services et annexes liés à l'activité autorisée sur la zone.

2.9 - Les garages et installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis, boxe à animaux...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

#### En secteur NI :

2.10 - Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

2.11 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations, et d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) maximale de 100 m<sup>2</sup>.

2.12 - Les constructions nécessaires à l'exploitation des terrains de camping dès lors qu'elles permettent une amélioration des équipements sanitaires ou une mise aux normes des installations existantes.

2.13 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.14 - Les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemin de randonnée, piste cyclable...)

#### En secteur Ni :

##### ➤ Sur les constructions existantes

2.15 - La surélévation des bâtiments d'habitation à condition qu'elle n'ait pas pour effet de créer de nouveaux logements.

2.16 - La surélévation des bâtiments d'activités (autres qu'agricoles) dès lors qu'elle s'accompagne de la mise hors d'eau du premier niveau de plancher et de l'accès et à condition de cet accès n'engendre pas de remblais perpendiculaires au sens d'écoulement des cours d'eau.

2.17 - Les extensions des bâtiments agricoles (1/5 de l'emprise bâtie initiale) en l'absence de possibilité d'extension hors zone inondable sous réserves que :

- les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage et de ventilation soient placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence augmentée de 0,50 m ;



- les réseaux techniques (eau, électricité, gaz) soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou soient installés hors crue ;
- la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe d'écoulement du lit majeur.

2.18 - Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserves qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.

2.19 - L'extension et aménagements des constructions existantes sous réserve de ne pas créer plus de 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du présent PLU.

2.20 - La reconstruction après sinistre pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de réduction de vulnérabilité.

2.21 - La reconstruction ou le changement de destination des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserves :

- qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection, conformément à l'article L. 123-14 du Code de l'urbanisme, ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou résultant d'un classement en ZPPAU ;
- dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au-dessus de la cote de référence.

2.22 - Les aménagements dans les volumes des constructions existantes sont autorisés avec les prescriptions suivantes :

- ne pas avoir pour effet un changement d'affectation de la construction à moins que celui-ci soit sans effet sur la population exposée au risque ou entraîne une diminution de la dite population ;
- ne pas créer d'ouverture ou d'entrée d'eau au-dessous du niveau inondable ;
- mise hors d'atteinte des eaux des équipements sensibles à l'eau et des produits solubles dangereux ;
- mise hors d'atteinte des eaux des installations électriques ;
- les réparations ou les reconstructions de biens sinistrés par inondation ne peuvent être autorisées que si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite.

#### ➤ Travaux et réaménagements autorisés sous conditions

2.23 - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable. Sont autorisés :

- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues d'occurrence centennale et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés au risque inondation en zone urbanisée. Les études d'incidences éventuelles prendront en compte l'estimation des imperméabilisations prévisibles à 20 ans ;
- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et ne pas diminuer le champ d'expansion des crues ;
- les remblais ou endiguements justifiés par la protection des secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage ;
- les installations légères liées aux activités : nautiques, de sports ou de loisirs (ex : hangar canoë,...) sous réserve de les implanter, si cela est techniquement possible, dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière, d'orienter leur axe principal parallèlement au flux du grand écoulement des eaux; les installations légères admises doivent être sans hébergement ;

- les aires de jeux ne comportant pas d'installations ni d'infrastructures hors sols supérieures à 20 m<sup>2</sup> pour tout le projet, sauf constructions sur pilotis ou similaires ;
- les clôtures constituées de grilles ou grillages, les plantations discontinues sans former de haies ;
- les bâtiments et installations piscicoles et aquacoles ;
- les piscines non couvertes ;
- les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article N3 : Accès et voirie

#### ➤ Accès

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 - Une construction pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

#### ➤ Voirie

3.3 - Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles.

### Article N4 : Desserte par les réseaux

#### ➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ➤ Assainissement

##### Eaux usées

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci sera mis en œuvre.

4.3 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction, aménagement ou installation nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité avérée, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.6 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront, de préférence, être enterrés.

4.7 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **Article N5 : Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 - Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul de :
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 137, *voie classée à grande circulation*, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. ;
  - 10 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
  - 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

7.2 - En secteur Nh, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3m).

7.3 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.



## **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article N10 : Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction à laquelle elle s'adosse.

10.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur NI :

10.5 - La hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres au faitage et à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, soit un comble aménageable sur rez-de-chaussée.

## **Article N11 : Aspect extérieur**

### ➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

### ➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### ➤ Constructions anciennes et existantes

11.1 - Concernant les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

### ➤ Constructions neuves

11.2 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

➤ **Bâtiments annexes**

11.3 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

➤ **Clôtures**

11.4 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires.

11.5 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...).

11.6 - A l'alignement, seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage simple sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,60 mètre au-dessus du sol ;
- les murets de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 2 mètres.

11.7 - Les clôtures pleines, de bois ou de béton, préfabriquées sont strictement interdites.

En secteur Nhi et Nli :

11.8 - Les clôtures sont autorisées à condition de ne pas perturber le libre écoulement des eaux.

## **Article N12 : Stationnement des véhicules**

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

## **Article N13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer un impact visuel ou des nuisances.

13.3 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les demandes de défrichement sont irrecevables. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1-1 du Code Forestier.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

### Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

#### Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.