

MODIFICATION SIMPLIFIEE 2

Modification du règlement

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du 10 septembre 2018

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	10
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	23
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	36
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	42

Titre 1 : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : SAINT HILAIRE DE CHALEONS.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent à certains articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111.4. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111.15 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111.21 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

- b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
 - les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- ❖ **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U ;
- ❖ **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU ;
- ❖ **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la zone A ;
- ❖ **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les zones N.

Le territoire est également couvert par :

- ❖ **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- ❖ **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- ❖ **Les zones tampons à planter.**

- ❖ **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7** qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.

Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sursis à statuer :

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

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

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

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

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

Article 5 : Servitudes d'utilité publique

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

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, "Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

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

Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

Article 7 – Définitions

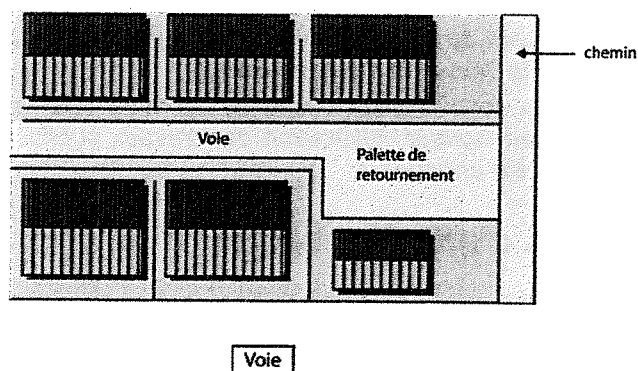
Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture.

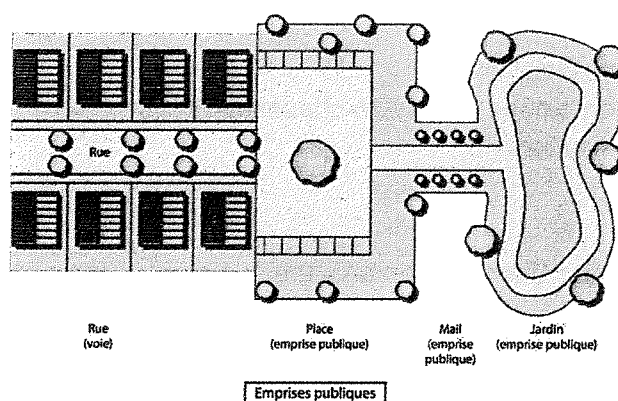
Voies et emprises publiques ou privées

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux). 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, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.



- **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 œuvre 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.

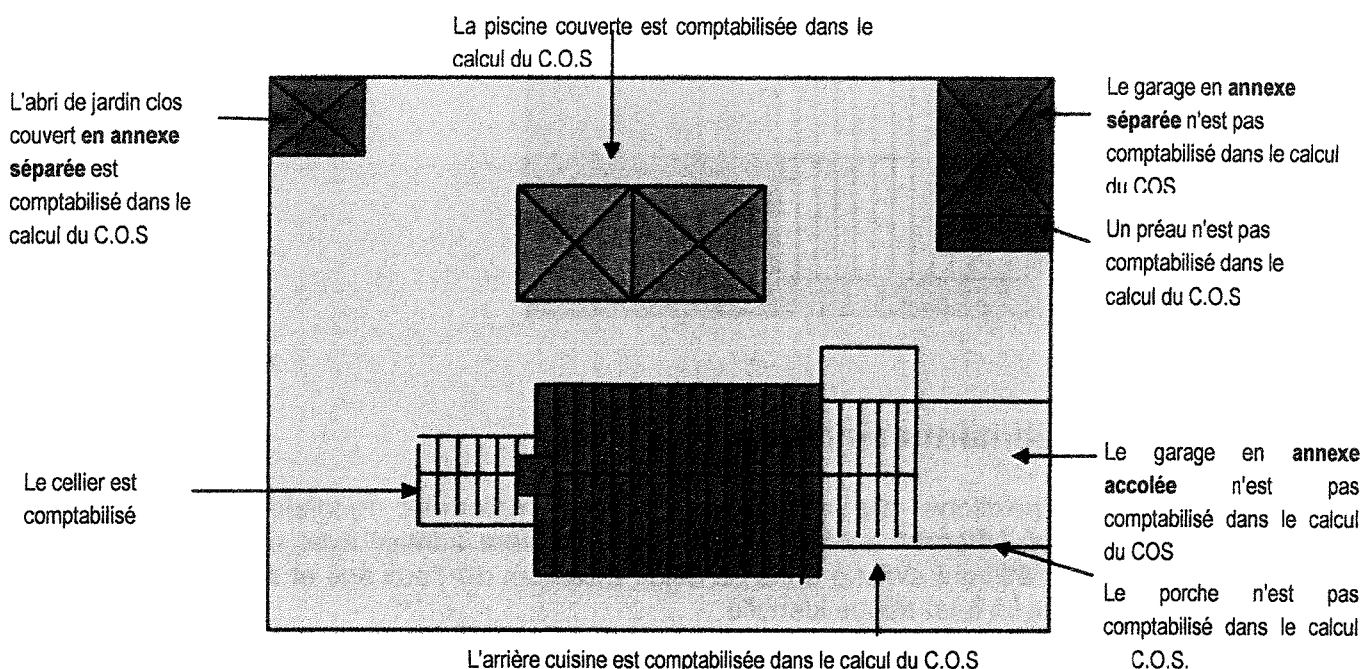
L'emprise au sol est calculée séparément par unité de bâtiment :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées (**Ua – Ub – Ue Uh – Uhr – 1AU – 1AUz – 1AUe**) ;
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant (**Nh – A**).

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

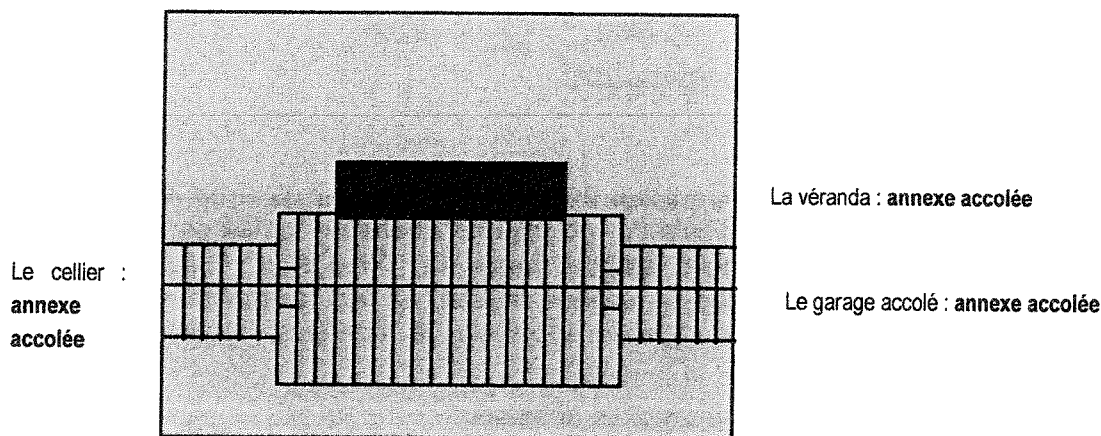


Pour le logement, on compte toutes surfaces de plancher et on déduit :

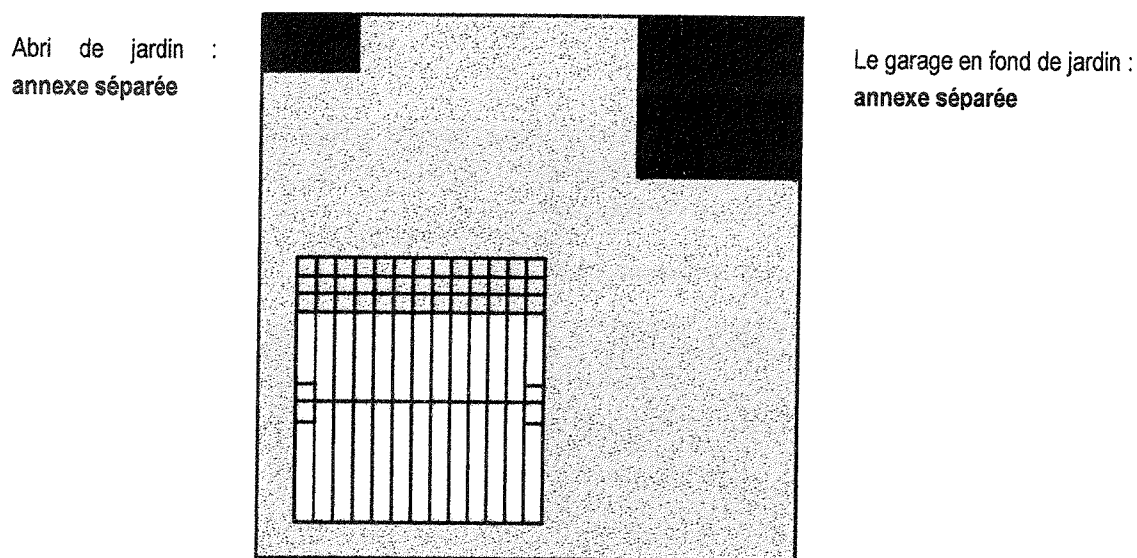
- les surfaces de comble non aménageable (inférieur à 1,80m)
- les loggias
- les toitures terrasses
- les surfaces non closes au rez-de-chaussée
- autres cas particuliers

Annexes

- **Annexe accolées** : Construction accolée à la construction principale.



- **Annexes séparées** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).



Article 8 – Bâtiments sinistrés

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

Article 9 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés à l'article 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

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

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

Article 11 – Principe de réciprocité

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

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

Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la*

préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

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

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

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

Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-7 doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

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

Cette zone comprend cinq secteurs :

- Le secteur Ua est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- Le secteur Ub est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur Uh est un secteur urbain à caractère de hameau destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur Uhr est destiné au confortement de l'activité de restauration et d'hôtellerie potentielle.
- Le secteur Ue est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles des secteurs Ua, Ub, Uh et Uhr sont écrites dans le chapitre 1

Les règles du secteur Ue sont écrites dans le chapitre 2

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ua, Ub, Uh et Uhr

Le secteur Ua est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur Ub est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur Uh est un secteur urbain à caractère de hameau destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur Uhr est destiné au confortement de l'activité de restauration et d'hôtellerie potentielle.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;

L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable sauf en secteur Ub et Uhr ;

Le stationnement de caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

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 de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Rappel :

Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 31 décembre 1992 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieur conformément aux textes en vigueur.

En secteur Uhr :

La création de logements de fonction dans les secteurs limité à un logement de 60 m² de SHON maximale par activité intégré dans un volume du bâtiment d'activité.

En secteur Uh :

Sont autorisées les extensions mesurées de l'habitat existant, le changement de destination du bâti existant sous réserve de ne pas créer de gêne à l'agriculture, la création d'annexes séparées sous réserve que celle-ci soit construite à une distance de moins de 50 mètres de l'habitation.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIEAccès

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

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

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

Les accès directs seront limités et regroupés sur les RD 79, 751 et 758.

Les accès sur les routes départementales de type RDL (RD5, 61, 80, 279 et 605) seront autorisés sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 5,00m
- largeur minimale conseillée de plate-forme : 8,00m, avec un minimum de 6,00 m

Toutes les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Cas des servitudes de passage : le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent règlement.

ARTICLE U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eaux potable et l'assainissement.

AssainissementEaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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

Eaux pluviales :

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

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

Electricité – Téléphone :

les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dans l'emprise des voies, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les secteurs Uh et Uhr et Ue, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimale puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement.

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

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou éventuellement en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité ;

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

Hors agglomération le long des RD, les constructions seront implantées :

- ▣ 75 m de l'axe pour les RD 751 et 758
- ▣ 35 m de l'axe pour la RD 79
- ▣ 25 m de l'axe pour les RD 5, 61, 80, 279 et 605
- ▣ autres voies : 10 m de l'axe des voies minimum

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ▣ Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ▣ Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ▣ Aux réseaux d'intérêt publics ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions seront implantées en limite séparative ou à 3 mètres ^{minimum} de la limite séparative.
Les annexes séparées de type abri de jardin pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum

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

Sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

En secteur Uh :

La hauteur des annexes séparées ne doit pas excéder 5 m au faîtage et 3,20 mètres à l'égout pour les annexes séparées implantées en limite séparative.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Intégration

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

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

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation en référence à l'architecture traditionnelle doivent être couvertes en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les toitures des constructions d'architecture contemporaine pourront être réalisées en tout type de matériaux de qualité avec les formes de toitures adaptées.

Annexes et éléments divers

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

Clôtures

Pour des raisons de sécurité, l'implantation et la hauteur totale des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des véhicules, leur hauteur et leur implantation devra être proposé sur la base de ce critère réglementaire.

Les clôtures implantées le long des voies et des emprises publiques seront :

- o soit composée d'un grillage éventuellement doublée d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- o soit composée de massifs arbustifs de hauteur variable

Les clôtures implantées en retrait de l'alignement des voies seront :

- o implantées en alignement des constructions ou en retrait
- o réalisées en panneaux bois – murs de parpaings enduits – murs de briques ou tout autre matériau qualitatif – panneaux ou grilles métalliques – panneaux PVC – grillage doublé d'une haie
- o leur hauteur sera de 2 mètres maximum sauf pour les portails ou portillon et pilier support qui pourront avoir une hauteur supérieure.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;

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

En secteurs Ua et Uh :

Sont imposées un minimum de 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

En secteurs Ub :

Sont imposées un minimum de deux places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

Pour les opérations d'habitat collectifs ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 m.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

En secteur Ub :

les opérations d'habitat au delà de 5 logements doivent comporter des espaces publics et aires plantées à raison de 10% de la surface globale de l'opération ;

En secteur Uhr :

les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées ;

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Le secteur Ue est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles ;

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;

L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable ;

Le stationnement de caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;

En secteur Ue à La Maison Bertin :

Les constructions de commerces alimentaires.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

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 de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

La création de logements de fonction dans les secteurs limité à un logement de 60 m² de SHON maximale par activité intégré dans un volume du bâtiment d'activité.

Rappel :

Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 31 décembre 1992 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieur conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE**Accès**

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

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

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

Les accès directs seront limités et regroupés sur les RD 79, 751 et 758.

Les accès sur les routes départementales de type RDL (RD5, 61, 80, 279 et 605) seront autorisées sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

Pont Béranger II :

L'aménagement de l'ensemble de la zone doit permettre l'accès au hameau du Douet, à partir de la RD 80 et par l'intérieur du parc d'activités.

Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 5,00m
- largeur minimale conseillée de plate-forme : 8,00m, avec un minimum de 6,00 m

Toutes les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Cas des servitudes de passage : le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent règlement.

ARTICLE Ue 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eaux potables et l'assainissement.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Pont Béranger II :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif de Pont Béranger.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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

Eaux pluviales :

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

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

Electricité – Téléphone :

les réseaux doivent être réalisés dans l'emprise des voies par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les secteurs, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimale puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement.

Sur une propriété bâtie, il n'est pas prévu de surface minimale en cas d'aménagement, de réfection, d'extension mesurée, de reconstruction ou de construction d'annexe.

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

La distance entre l'implantation et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 75 m pour les RD 751 et 758
- 35 m pour la RD 79
- 25 m pour les RD 5, 61, 80, 279 et 605
- autres voies : 10 m

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

En secteur Ue de La Maison Bertin et secteur Ue du Pont Béranger :

En raison de l'élaboration d'un projet urbain, la distance entre l'implantation et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 35 m pour toute installation concernant l'habitat et les activités pour la RD 751 et RD 758. (Dérogation à l'article L 111-1 4 du code de l'urbanisme)

En secteur Ue de pont Béranger ii :

En raison du classement de la RD 751 comme axe structurant au niveau départemental, la distance entre la construction et l'axe de la RD 751 ne pourra être inférieure à 50 mètres .

En secteur Ue de La Petite Croix :

Les constructions doivent être implantées à 5 m ^{minimum} de la limite d'emprise des voies pour le secteur Ue de la Petite Croix dans le bourg.

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

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 de toiture, sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres

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

Sans objet.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Pont Béranger ii :

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

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et 12 m au point le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder 5 m.

Pont Béranger ii :

Les règles de hauteurs sont les suivantes :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et 12 m au point le plus haut dans la bande située entre la limite constructible (50 m par rapport à l'axe de la RD 751) et 50 m par rapport à cette limite.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m au-delà de cette limite de 50 m par rapport à la limite de la zone constructible.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Aspect extérieur :

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

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

Les façades :

Les façades des bâtiments industriels réalisés en bardage métallique seront de couleur sobre (blanc, blanc cassé, toutes les nuances de gris, noir ou de couleur sombre).

Les menuiseries :

Les menuiseries PVC ou aluminium pourront être de couleur vive, mais seront proposées avec un souci d'harmonie avec le projet d'ensemble.

Les couleurs :

Les couleurs vives sous forme de logo ou de formes graphiques libres pourront être autorisées si elles sont conformes à une charte graphique propre à l'entreprise.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25°maximum) couvertes en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

Pour les constructions établies le long des RD 751 et RD 758 et des axes structurants, l'aspect de toit plat devra être restitué par un acrotère suffisamment conséquent.

Clôtures :

Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures ne doit pas gêner la visibilité.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. Elles seront réalisées en grillage, doublées d'une haie taillée ou haie bocagère.

Annexes :

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de démolition, récupération etc.).

Les enseignes :

Les enseignes sont autorisées dans les limites suivantes

- une enseigne sur portatif par activité, éventuellement double, limitée à un support par parcelle et une surface de 6 m² par face ;
- les enseignes lumineuses sont interdites ;
- les enseignes bandeau sont autorisées, sans limite de surface mais limitées à une seule par activité ;
- les enseignes sur portatif, enseignes bandeau et enseignes drapeau pourront être éclairées par projection.
-

ARTICLE Ue 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;

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

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées ;

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, 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 projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis dans les orientations d'aménagement, comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

- Les secteurs 2AU sont définis comme zones à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

- Les secteurs 1AU sont des zones à urbaniser à court terme à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement de la pièce n°4 du présent PLU.
L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

- Les secteurs 1AUz regroupent les trois secteurs de la ZAC multisites « L'Allée, Les Sencives, Les Barbussières ».
L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

- Les secteurs 2AUe, à vocation d'activité, sont fermés à l'urbanisation. Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou révision du P.L.U.

- Le secteur 1AUe est une zone à urbaniser à court terme à vocation d'activité dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement de la pièce n°4 du présent PLU.
L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

Les secteurs 1AU sont des zones à urbaniser à court terme à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement de la pièce n°4 du présent PLU.

L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites au P.A.D.D. ;

L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

Les lotissements à usage d'activités ;

L'ouverture ou l'extension de carrières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

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

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Rappel :

Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 31 décembre 1992 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieur conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du Code Civil ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur ;

Les accès directs seront limités et regroupés sur les RD 79, 751 et 758.

Les accès directs seront autorisés sur les RD 5, 61, 80, 279 et 605 sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

Toutefois, l'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garage, stations services, etc ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant ;

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des contraintes de sécurité ;

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ;

Les plans d'aménagement cohérents avec les orientations d'aménagement doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie du plan d'ensemble.

ARTICLE 1AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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

Eaux pluviales :

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

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

Electricité – Téléphone :

les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dans l'emprise des voies, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies ;

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble ou dans un lotissement ou quand le projet intéresse la totalité d'un îlot.

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

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 de toiture, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres. *minimum*

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et 12 m en son point le plus haut.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder 5 m.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Aspect extérieur :

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

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

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (environ 25°) couvertes en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Clôtures

Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures ne doit pas gêner la visibilité.

En façade et en alignement, les clôtures éventuelles doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ;
- une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique ;

Le tout ne doit pas excéder 1,50 m.

En limites séparatives, les clôtures éventuelles ne doivent pas dépasser 2 mètres.
Les clôtures en béton seront peintes ou enduites.

Annexes :

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sont imposées un minimum de 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement) ;

Pour les opérations d'habitat collectifs ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 m.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

Les opérations d'habitat au delà de 10 logements doivent comporter des espaces publics et aires plantées à raison de 10% de la surface globale de l'opération ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz

Le **secteur 1AUz** correspond aux trois secteurs de la ZAC multisites L'Alée, Les Sencives, Les Barbusnières, créée le 08 novembre 2005.

Les sous secteurs 1AUz1 et 1AUz2 correspondent à deux quartiers d'habitat des Sencives.

ARTICLE 1AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En 1AUz, 1AUz1, 1AUz2 :

L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Le stationnement de caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE 1AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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 de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

ARTICLE 1AUz 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 1AUz 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

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

Electricité – Téléphone :

les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1AUz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation du bâti sera :

- par rapport à l'alignement de la voie d'accès à la parcelle :
 - soit à l'alignement
 - soit entre 2 et 5 mètres de l'alignement de la voie
- Par rapport aux autres emprises publiques
 - soit à l'alignement
 - soit à 2 mètres minimum

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

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 de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Hauteur de plancher des constructions :**

Le sol intérieur fini du RDC sera à 0,20 mètres minimum au dessus du fil d'eau de la voirie pour les constructions implantées en retrait de l'alignement et 0,10 mètres pour les constructions implantées à l'alignement.

Hauteur des annexes :

La hauteur des annexes séparées ne doit pas excéder 5 m au faitage et 3,20 mètres à l'égout pour les annexes séparées implantées en limite séparative.

En 1AUz, 1AUz1:

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

En 1AUz2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 m à l'égout ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Intégration

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

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

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation en référence à l'architecture traditionnelle doivent être couvertes en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les toitures des constructions d'architecture contemporaine pourront être réalisées en tout type de matériaux de qualité avec les formes de toitures adaptées.

Annexes et éléments divers

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

Clôtures

Pour des raisons de sécurité, l'implantation et la hauteur totale des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des véhicules, leur hauteur et leur implantation devra être proposé sur la base de ce critère réglementaire.

Les clôtures implantées le long des voies et des emprises publiques seront :

- soit composée d'un grillage éventuellement doublée d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit composée de massifs arbustifs de hauteur variable

Les clôtures implantées en retrait de l'alignement des voies seront :

- implantées en alignement des constructions ou en retrait
- réalisées en panneaux bois – murs de parpaings enduits – murs de briques ou tout autre matériau qualitatif – panneaux ou grilles métalliques – panneaux PVC – grillage doublé d'une haie
- leur hauteur sera de 2 mètres maximum sauf pour les portails ou portillon et pilier support qui pourront avoir une hauteur supérieure.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AUz 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En 1AUz, 1AUz1 et 1AUz2 :

2 places par logement minimum

ARTICLE 1AUz 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Le **secteur 1AUe** est une zone à urbaniser à court terme à vocation d'activité dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement de la pièce n°4 du présent PLU.

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites au P.A.D.D. ;

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec le caractère de la zone ;

L'ouverture ou l'extension de carrières.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

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

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

La création de lotissement d'activité en secteur 1AUe à la Maison Bertin selon les orientations d'aménagement de la pièce n°4 du présent PLU.

Rappel :

Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 31 décembre 1992 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieur conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du Code Civil ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur ;

Les accès directs seront limités et regroupés sur les RD 79, 751 et 758.

Les accès directs seront autorisés sur les RD 5, 61, 80, 279 et 605 sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

Toutefois, l'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garage, stations services, etc ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant ;

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des contraintes de sécurité ;

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ;

Les plans d'aménagement cohérents avec les orientations d'aménagement doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie du plan d'ensemble.

ARTICLE 1AUe 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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

Eaux pluviales :

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

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

Electricité – Téléphone :

les réseaux doivent être réalisés dans l'emprise des voies par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

En secteur Ue à La Maison Bertin :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 35 m par rapport à l'axe de la RD 758.

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

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 de toiture, sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et 12 m en son point le plus haut.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder 5 m.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDSAspect extérieur :

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

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

Les façades :

Les façades des bâtiments industriels réalisés en bardage métallique seront de couleur sobre (blanc, blanc cassé, toutes les nuances de gris, noir ou de couleur sombre).

Les menuiseries :

Les menuiseries PVC ou aluminium pourront être de couleur vive, mais seront proposées avec un souci d'harmonie avec le projet d'ensemble.

Les couleurs :

Les couleurs vives sous forme de logo ou de formes graphiques libres pourront être autorisées si elles sont conformes à une charte graphique propre à l'entreprise.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25°maximum) couvertes en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

Pour les constructions établies le long de la RD 751 et des axes structurants, l'aspect de toit plat devra être restitué par un acrotère suffisamment conséquent.

Clôtures :

Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures ne doit pas gêner la visibilité.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. Elles seront réalisées en grillage, doublées d'une haie taillée ou haie bocagère.

Annexes :

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de démolition, récupération etc.).

Les enseignes :

Les enseignes sont autorisées dans les limites suivantes

- une enseigne sur portatif par activité, éventuellement double, limitée à un support par parcelle et une surface de 6 m² par face ;
- les enseignes lumineuses sont interdites ;
- les enseignes bandeau sont autorisées, sans limite de surface mais limitées à une seule par activité ;
- les enseignes sur portatif, enseignes bandeau et enseignes drapeau pourront être éclairées par projection.

ARTICLE 1AUe 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est demandé :

- 1 place pour le logement de fonction ;
- 1 place par fraction de 40 m² de SHON pour les bureaux ;
- 1 place par fraction de 60 m² de SHON pour les services ;
- 1 place par fraction de 100 m² de SHON pour les industries, artisanat et entrepôts.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

La préservation des haies bocagères sur les fonds de parcelles et des autres haies est obligatoire dans la mesure où ces haies ne posent pas de problèmes organisationnels des projets ;

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés pour masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU et 2AUe

Les **secteurs 2AU** sont définis comme zones à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Les **secteurs 2AUe**, à vocation d'activité, sont fermés à l'urbanisation. Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol autres que celles existantes ou mentionnées en article 2AU 2.

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

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;

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

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs viticoles reconnus par l'INAO existent sur le territoire communal et sont inclus dans des périmètres Av.

Ces secteurs Av sont inconstructibles.

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

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.

Les **secteurs Av** sont inconstructibles.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Toutes constructions et installations en Av.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole. Ce logement de fonction devra être implanté

- Soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments de l'exploitation
- Soit à proximité du bâti existant (bourg, villages, hameaux constitués)

Exceptionnellement, il pourra être dérogé à la cette disposition générale dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...) ou à des spécificités législatives ou réglementaires.

Les activités complémentaires à l'exploitation agricole liées au tourisme vert sous réserve qu'elles :

- Soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, sous réserve des possibilités d'extension ;
- Que l'assainissement soit réalisable ;

Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future.

Les constructions renfermant des animaux vivants (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 secteurs Nh. 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 en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, et secteurs Nh proches.

Rappel :

Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 31 décembre 1992 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieur conformément aux textes en vigueur.

Sont autorisés les affouillements, remblaiement et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole et à la valorisation des sols à l'exception des zones humides ou plans d'eau identifiés sur les plans de zonage.

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE A 4.- ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS**Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

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

Assainissement***Eaux usées domestiques :***

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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

Eaux pluviales :

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

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

Electricité - Téléphone – Télédiffusion

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

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

La distance entre l'implantation des constructions et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 75 m pour les RD 751 et 758 ;
- 35 m pour la RD 79 ;
- 25 m pour les RD 5, 61, 80, 279 et 605 ;
- 10 m pour les autres voies.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, Les constructions à usage d'habitation 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 3,00 m.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 m en son point le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée ;

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 5 m en son point le plus haut.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage ;

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures ne doit pas gêner la visibilité.

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

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

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites.

L'activité artisanale existe et peut s'y maintenir.

CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol autres que celles existantes ou mentionnées en article N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);

Les affouillements ou exhaussements pour la réalisation de plan d'eau, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment la végétation existante. En accompagnement du plan d'eau, il est autorisé un cabanon en bois de moins de 20 m².

En secteur Nh :

L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux existants sont autorisés à condition qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation, qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

l'aménagement, l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation sont autorisés à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve:

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (notamment les 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;

Les annexes et les dépendances de moins de 100 m² de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute), sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. 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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone, télédistribution

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

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

La distance entre l'implantation et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 75 m pour les RD 751 et 758 ;
- 35 m pour la RD 79 ;
- 25 m pour les RD 5, 61, 80, 279 et 605 ;
- 10 m pour les autres voies.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

En secteur Nh :

A moins que la dépendance à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder pas 9 m au faîtage ;

La hauteur maximale des dépendances ne devra pas excéder 5 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage ;

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures ne doit pas gêner la visibilité.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.