

Département du Maine et Loire
Commune de Saint-Christophe du Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1 au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-13 du CU « Dite Accélérée »

Dossier d'Approbation

Pièce n°2 : Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé

à la délibération d'approbation
du 14 septembre 2015

Le Maire, Sylvain SENECAILLE

U 921

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	27.08/2007	09.02.2009	12.10.2009
Modification 1			14.02.2011
Révision simplifiée 1	14/06/2011		12.12.2012
Révision allégée 1	09/09/2013	12.11.2013	14.09.2015

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua.....	12
CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub.....	19
CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uy	26
CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ue.....	31
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb.....	37
CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy	44
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	49
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	51
CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	52
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	59
CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N.....	60
ANNEXE STATIONNEMENT	67

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Saint Christophe du Bois**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a. **Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme.**

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 11121.

- 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 oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- 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 4429 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté préfectoral du 18 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 identifiant notamment la RD

753,

- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- la loi S.R.U,
- la loi U.H.

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 Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Des secteurs inscrits dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a. La zone urbaine dite "zones U"

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

b. La zone à urbaniser dite "zones AU"

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

c. La zone agricole dite "zones A"

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

d. La zone naturelle et forestière dite "zones N"

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

de l'autorité compétente.

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

A. Hauteur maximale

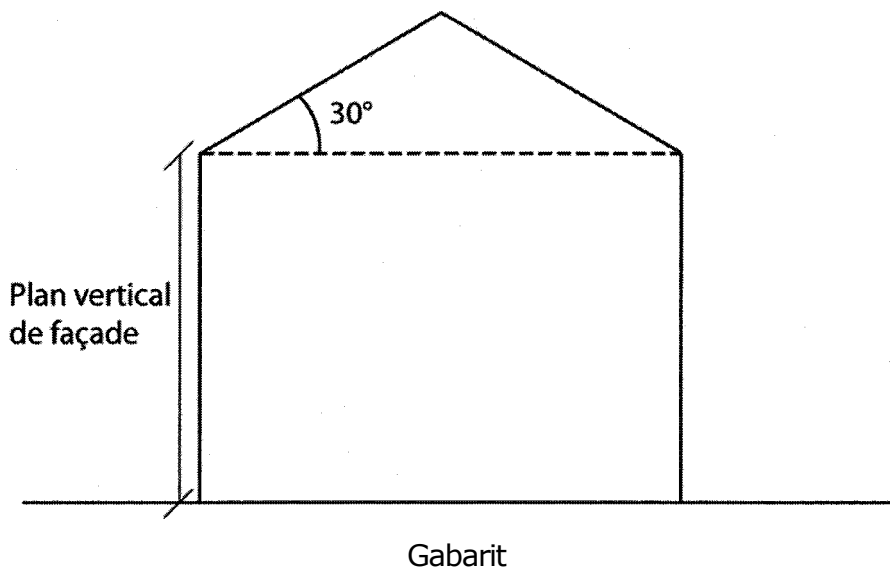
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre le niveau du sol naturel (ou à défaut, tel qu'il existe avant travaux entrepris pour la réalisation du projet) et le plan vertical de façade (ou acrotère pour des toitures terrasses) ou l'égout de toiture.

Pour les constructions principales comme les habitations, la façade de référence est la façade principale sur voie. Pour les dépendances, la hauteur au plan vertical de façade correspond à la hauteur mesurée à l'égout de toiture, qu'elle que soit son implantation sur le terrain.

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

Le PLU peut définir un gabarit dans lequel doit s'inscrire la construction visée. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

Le gabarit est défini par rapport au plan vertical de façade et une pente de toiture maximale de 30°.



B. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

■ **Emprises publiques** : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

C. Dépendance :

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

ARTICLE 6 - DENSITE

Emprise au sol

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

Coefficient d'occupation des sols

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

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

ARTICLE 7 - BATIMENTS SINISTRÉS (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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 pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique :
- Transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements, cabines téléphoniques, ...
- Constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, équipement, infrastructures et réseaux d'intérêt publics ou collectifs ;
- 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^{er} des différents

règlements de zones. Les éoliennes et leurs ouvrages annexes sont autorisées en zone A. Le surplomb de celles ci est autorisé au dessus des voies communales.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Direction des Antiquités Historiques

1 rue Stanislas Baudry

44035 Nantes cedex 01

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).

Article R 111-4 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".

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: *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 ».*

Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

ARTICLE 10 — PRINCIPE DE RECIPROCITE

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 11 - ESPACES BOISES / ELEMENTS DE PAYSAGE

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

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 12 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits à l'exception des aménagements hydrauliques et notamment ceux liés à la gestion du risque inondation

Le risque de « retrait / gonflement »

La commune étant soumise à un aléa faible lié au risque de retrait / gonflement des argiles, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets, notamment dans le cadre d'études géotechniques et de mesures constructives particulières (adaptation des fondations, chaînage des structures,)

Le risque de rupture de barrage

Dans les zones soumises au risque de « rupture de barrage » et identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation sont interdits à l'exception des aménagements liés à la gestion du risque inondation

ARTICLE 13 - ZONES HUMIDES

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que « Zone humide », toute construction et installation, exhaussement, affouillement y compris le drainage sont interdits à l'exception des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE 14 - RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et sont notamment soumis à déclaration préalable :

Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP

Sur le territoire communal comme défini par délibération du Conseil Municipal en date du 8/12/2008 conformément aux dispositions du R421-12 du Code de l'Urbanisme

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-7.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine et notamment les constructions à usage d'activités industrielles ou destinées aux activités agricoles
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois

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

- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve :
 - Que, pour les activités créées, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple droguerie, boulangerie, laverie poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station service, chaufferie...
 - Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances ou dangers éventuels qui en résultent.
- Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.
- Les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité économiques (garages,...)
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins 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 Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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 l'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, de la protection civile.

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.

La largeur minimum des accès est de 3,50m.

3.2 — Voiries

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

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 5.00m pour les voies en double sens et 3,5m pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - ALIMENTATION EN EAU ASSAINISSEMENT — RESEAUX DIVERS

Rappel : les infrastructures ayant vocation à être rétrocédées à la C.A.C.(Communauté d'Agglomération du Choletais) doivent être conçus dans le respect des prescriptions techniques fixées par cette dernière suivant un protocole décrit dans un document spécifique tenu à la disposition des aménageurs.

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2.- Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

4.3.- Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimale de 5m.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- si elles permettent une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.
- si la construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation
- Pour l'extension de constructions ne respectant pas ses règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public

ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route

- L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elle se fasse soit dans le respect des règles ci-dessus, soit dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, un plan de masse devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

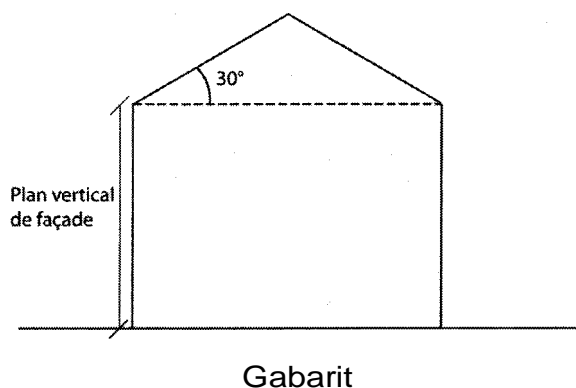
Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 1.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Construction principale :

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 7.00.m au plan vertical de façade.



Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Dépendances :

La hauteur maximale doit s'inscrire dans le même gabarit que présenté ci-dessus, la hauteur au plan vertical de façade (ou hauteur à l'égout) ne pouvant excéder 3.5m.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS
Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Le bâti pierre :

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

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine :

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

Toiture :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage de logement seront en tuiles de teintes naturelles. Cette obligation ne s'impose pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, ...).

Clôtures :

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2.0 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

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

Composition

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

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

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

ARTICLE Ua 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone urbaine, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

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

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Le secteur Ub est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il 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.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine et notamment les constructions à usage d'activités industrielles, les constructions destinées aux activités agricoles
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois

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

- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que :
 - Que, pour les activités créées, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple droguerie, boulangerie, laverie poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station service, chaufferie...
 - Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances ou dangers éventuels qui en résultent.
- Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du **PLU** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.
- Dans la zone de protection de la station d'épuration définit au plan de zonage, sont autorisées les extensions de construction existante ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve d'être situé sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité économiques (garages, ...)
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins 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.

Périmètre de renouvellement urbain défini au titre du L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en tant que secteur de renouvellement urbain,

seules sont autorisées l'adaptation, la réfection, le changement d'affectation et l'extension dans la limite de 20 m² d'emprise au sol

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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 l'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, de la protection civile.

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.

La largeur minimum des accès est de 3,50m.

3.2 — Voiries

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

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 5.00m pour les voies en double sens et 3,5m pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Rappel : les infrastructures ayant vocation à être rétrocédées à la C.A.C. doivent être conçus dans le respect des prescriptions techniques fixées par cette dernière suivant un protocole décrit dans un document spécifique tenu à la disposition des aménageurs.

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

4.3.- Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :

- De 5 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- De 3.00 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies avec un recul de 5.00m minimum au droit de l'entrée du garage.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- si elles permettent une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.
- si la construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation
- Pour l'extension de constructions ne respectant pas ses règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elle se fasse soit dans le respect des règles ci-dessus, soit dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

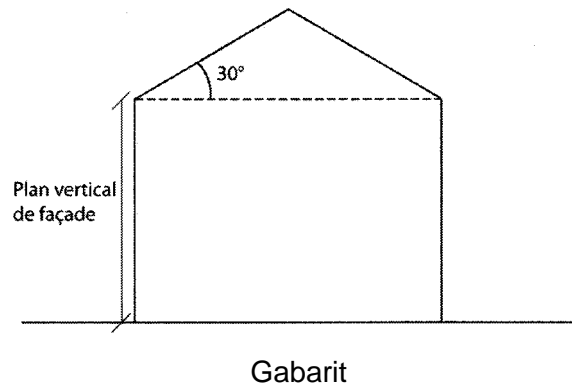
Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 1.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Construction principale

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 7.00.m au plan vertical de façade.



Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Dépendances

La hauteur maximale doit s'inscrire dans le même gabarit que présenté ci-dessus, la hauteur au plan vertical de façade (ou hauteur à l'égout) ne pouvant excéder 3.5m.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

Le bâti pierre

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

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...). Elles

doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Toiture :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage de logement seront en tuiles de teintes naturelles. Cette obligation ne s'impose pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, ...).

Clôtures :

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.50 m en limite d'emprise publique et 1.8m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

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

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche en limite d'emprise publique et celles d'une hauteur supérieure à 0.5 m en limite séparative
- Les murs de plus de 0.5m de hauteur sur l'ensemble des limites
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

ARTICLE Ub 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
- A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE Ub 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 arbres existants doivent autant que possible être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert.

Il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uy

Le secteur Uy couvre des espaces déjà partiellement ou totalement urbanisés à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales (sous conditions), et de services.

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)
- La création de logements en dehors de ceux autorisés à l'article Uy2

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

- Les activités commerciales sous réserve d'être directement rattachées à une activité artisanale ou industrielle existante (ex : hall d'exposition, ...)
- Les constructions d'équipements ou installations d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les logements de gardiennage liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve d'être limité à un logement par activité, intégré dans le volume du bâtiment d'activité et que la surface hors oeuvre brute soient inférieures à 70 m².
- Les extensions et dépendances aux logements existants à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - qu'elles soient situées sur la même unité foncière que le logement concerné
 - que l'extension du logement soit limité à 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU et qu'elle n'entraîne pas la création de logement supplémentaire
 - que les dépendances n'excèdent pas une surface globale de 50 m² à compter de la date d'approbation du PLU

ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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 l'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, de la protection civile.

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.

3.2 - Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 6,00 m de chaussée pour les voies en double sens.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à éviter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

L'aménagement des voiries doit être conçu de façon à pouvoir permettre une extension ultérieure des zones d'activités si cela s'avère envisageable.

ARTICLE Uy 4 - ALIMENTATION EN EAU ASSAINISSEMENT — RESEAUX DIVERS

Rappel : les infrastructures ayant vocation à être rétrocédées à la C.A.C. doivent être conçus dans le respect des prescriptions techniques fixées par cette dernière suivant un protocole décrit dans un document spécifique tenu à la disposition des aménageurs.

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.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public devra être installée.

Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

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

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe en proposant par exemple des parkings perméables,

Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions principales doivent être implantées dans les conditions minimales suivantes :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des RD
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies.

D'autres implantations sont autorisées pour les équipements d'intérêt public ou collectif et pour les extensions de construction ne respectant pas les règles ci-dessus sous réserve que cela n'entraîne pas une réduction de la marge de recul existante.

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

Les constructions doivent être édifiées : soit d'une limite à l'autre

soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m.

soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

En cas d'implantation en limite séparative, il devra impérativement être réalisé un dispositif permettant de maîtriser la propagation des incendies (mur coupe-feu) en sur la limite.

ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENIE PROPRIETE

Il est exigé une distance minimale de 5,00 m entre deux bâtiments.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

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

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

ARTICLE Uy 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

D'une manière générale, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités (stationnement du personnel, véhicules de services, palette de retournement) 2% des stationnement aménagés devront être réservés aux Personnes à mobilité Réduite avec un minimum de 1 place.

Il devra être aménagé une aire de stationnement couverte pour les deux roues.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

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

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m2 d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ue

Le secteur Ue est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs ainsi que des équipements d'intérêt public ou collectif, éducatifs, associatifs, ...

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article Ue 2.

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

Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives, les équipements d'intérêt public ou collectif y compris ceux liés à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les logements de fonction liés aux activités du secteur sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m²

Les affouillements ou exhaussements liés aux projets de construction, 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 Ue - 3 ACCES ET VOIRIE

3.1- Accès

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

3.2 - Voirie

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

Les constructions, changements d'affectation en vue de créer un logement sont interdits dès lors que le projet est desservi par une voie d'une largeur inférieure à 4m d'emprise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

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

Rappel : les infrastructures ayant vocation à être rétrocédées à la C.A.C. doivent être conçus dans le respect des prescriptions techniques fixées par cette dernière suivant un protocole décrit dans un document spécifique tenu à la disposition des aménageurs.

4.1 - Alimentation en eau

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

public d'adduction d'eau.

4.2.- Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

4.3.- Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ue 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 3m au minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

ARTICLE Ue7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 5 m.

Exceptions :

En cas de construction de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant.

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.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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. Il devra notamment être prévu le stationnement des véhicules de transport collectif.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

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

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SEL

Sans objet.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation

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 comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

Les secteurs 1AU :

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 secteur est ouvert à l'urbanisation et classé en zone 1 AU

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'orientations d'aménagement.

Les secteurs 2 AU :

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, le secteur est ouvert à l'urbanisation et classé en zone 2 AU.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs AU se décomposent comme suit :

- **Le secteur 1AUb**, zone à urbaniser à dominante d'habitat .
- **Le secteur 1 AUy**, zone à urbaniser destinée aux activités économiques

L'aménagement de chaque secteur doit, le cas échéant, respecter les principes d'aménagement intégrés dans la pièce n°4 du présent PLU.

- **Les secteurs 2AU** sont définis comme des zone à urbaniser à moyen ou long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Il comprend les sous secteurs :

- 2AUb dont la vocation principale future est à dominante d'habitat
- 2AUe dont la vocation principale future est à dominante d'équipement d'intérêt public ou collectif
- 2 AUy dont la vocation principale future est à dominante d'activités économiques

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

Les règles du secteur 1 AUy sont écrites dans le chapitre 2

Les règles des secteurs 2AU sont écrites dans le chapitre 3

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb

Le secteur 1AUb est une zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'urbanisation peuvent être définies dans les orientations d'aménagement. Son aménagement doit être mené au travers d'opérations d'ensemble de type ZAC, permis d'aménager, opération groupée, ...

Elle comprend un sous-secteur 1AUbz correspondant au périmètre concerné par la ZAC de Pellouailles.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine et notamment les constructions à usage d'activités industrielles, les constructions destinées aux activités agricoles
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois

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

Toute construction et activités compatibles avec l'habitat sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé, ...) compatibles, lorsqu'il en est proposé, avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement du PLU (pièce n°4 du PLU).

Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUb ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne doit pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.

En secteur 1 AUbz, ces dispositions ne sont autorisées que sous réserve de s'inscrire dans le cadre du projet défini dans le cadre de la ZAC de Pellouailles.

Dans ce cadre défini sont autorisés :

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins 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 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès sur route départementale sont soumis à l'accord du Conseil général.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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.

La largeur minimum des accès est de 3,50m.

3.2 — Voiries

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

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 5.00m pour les voies en double sens et 3,5m pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1Aub 4 - ALIMENTATION EN EAU — ASSAINISSEMENT — RESEAUX DIVERS

Rappel : les infrastructures ayant vocation à être rétrocédées à la C.A.C. doivent être conçus dans le respect des prescriptions techniques fixées par cette dernière suivant un protocole décrit dans un document spécifique tenu à la disposition des aménageurs.

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2.- Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

4.3.- Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1 AUb 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain adaptée pour la mise en oeuvre d'un système d'assainissement non collectif.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :

- De 5m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- De 3.00 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies avec un recul de 5.00m minimum au droit de l'entrée du garage.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- si elles permettent une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.
- si la construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation
- Pour l'extension de constructions ne respectant pas ses règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elle se fasse soit dans le respect des règles ci-dessus, soit dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

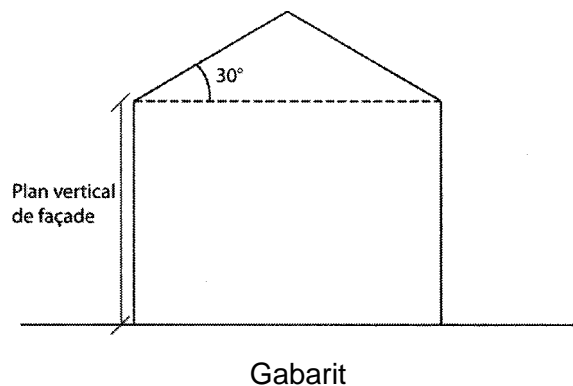
Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 1.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Construction principale

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 7.00.m au plan vertical de façade.



Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Dépendances

La hauteur maximale doit s'inscrire dans le même gabarit que présenté ci-dessus, la hauteur au plan vertical de façade (ou hauteur à l'égout) ne pouvant excéder 3.5m.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

Le bâti pierre

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

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se

distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Toiture :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage de logement seront en tuiles de teintes naturelles. Cette obligation ne s'impose pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, ...).

Clôtures

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.50 m en limite d'emprise publique et 1.8m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

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

Composition

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

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

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche en limite d'emprise publique et celles d'une hauteur supérieure à 0.5 m en limite séparative
- Les murs de plus de 0.5m de hauteur sur l'ensemble des limites
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

ARTICLE 1AUb 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et

en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE 1AUb 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 arbres existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert.

Il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy

Le secteur 1AUy est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme en zone urbaine à dominante d'activités économiques devant être aménagée au travers d'opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)
- La création de logements en dehors de ceux autorisés à l'article Uy2

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

- Toute occupation ou utilisation du sol compatibles avec la vocation de la zone sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble présentant une cohérence en terme d'urbanisme, de paysage.
- Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AU ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.

Dans ce cadre défini sont autorisés :

- Les activités commerciales sous réserve d'être directement rattachées à une activité artisanale ou industrielle existante (ex : hall d'exposition, ...)
- Les constructions d'équipements ou installations d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les logements de gardiennage liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve d'être limité à un logement par activité, intégré dans le volume du bâtiment d'activité et que la surface hors oeuvre brute soient inférieures à 70 m².

ARTICLE 1AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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 l'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, de la protection civile.

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.

3.2 - Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 6,00 m de chaussée pour les voies en double sens.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUy 4 - ALIMENTATION EN EAU — ASSAINISSEMENT RESEAUX DIVERS

Rappel : les infrastructures ayant vocation à être rétrocédées à la C.A.C. doivent être conçus dans le respect des prescriptions techniques fixées par cette dernière suivant un protocole décrit dans un document spécifique tenu à la disposition des aménageurs.

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.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public devra être installée

Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

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

réseau collecteur.

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AUy 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet

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

Les constructions principales doivent être implantées dans les conditions minimales suivantes :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des RD
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies.

D'autres implantations sont autorisées pour les équipements d'intérêt public ou collectif et pour les extensions de construction ne respectant pas les règles ci-dessus sous réserve que cela n'entraîne pas une réduction de la marge de recul existante.

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

Les constructions doivent être édifiées : soit d'une limite à l'autre

- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

En cas d'implantation en limite séparative, il devra impérativement être réalisé un dispositif permettant de maîtriser la propagation des incendies (mur coupe-feu) en sur la limite.

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

Il est exigé une distance minimale de 5,00 m entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

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

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

ARTICLE 1AUy 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

D'une manière générale, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités (stationnement du personnel, véhicules de services, palette de retournement)

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

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

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU est une zone naturelle non équipée définie comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Il comprend les sous secteurs :

- **2AUb** dont la vocation principale future est à dominante d'habitat
- **2AUe** dont la vocation principale future est à dominante d'équipement d'intérêt public ou collectif
- **2AUy** dont la vocation principale future est à dominante d'activités économiques

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tous types d'installations ou de constructions à l'exception de celles citées à l'article 2AU2

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

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'équipements d'infrastructure d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel des zones 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.
- Les extensions et dépendances aux logements existants à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - qu'elles soient situées sur la même unité foncière que le logement concerné, le point
 - le plus proche des dépendances ne devant pas excéder une distance de 10m par rapport à la construction principale
 - que l'extension du logement soit limité à 50 m² d'emprise au sol et qu'elle n'entraîne pas la création de logement supplémentaire
 - que les dépendances n'excèdent pas une surface globale de 50 m²
 - qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone

ARTICLES 2AU 3 à 2 AU 13

Les articles 3 à 14 s'appliquant aux secteurs 2 AU sont celles des zones 1 AU respectives, soit :

- Pour les zones 2 AUb : les articles 3 à 14 du règlement de la zone 1AUb
- Pour les zones 2 AUy : les articles 3 à 14 du règlement de la zone 1AUy

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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.

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 et l'adaptation du bâti existant.

Elle comprend un sous-secteur **Ap** où les constructions à usage agricole sont interdites.

ARTICLE A 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif sauf exceptions mentionnées à l'article A2.

Les changements d'affectation en vue de créer des nouveaux logements dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité agricole sauf lorsqu'il s'agit d'une extension de logements prévue à l'article A2.

De plus en secteur Ap, les constructions et installations à usage agricole sont interdites.

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

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie, d'étang à usage de loisirs ou nécessaire à l'activité agricole.

L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.

Les nouvelles 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), à plus de 100 m de toute limite de secteurs Ua, Ub et, AUb et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la mise aux normes de bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions sous réserve de respecter des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- qu'elles soient implantées :
 - soit à une distance maximale de 100 m d'un bâtiment constitutif s'un siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place (une adaptation limitée de cette distance pourra être tolérée en cas d'impossibilité physique ou technique justifié pour implanter le logement).

- Soit à une distance maximale de 350m des bâtiments de l'exploitation et à une distance maximale de 50 m d'un groupe de constructions ou d'une zone urbaines (distance mesurée depuis la limite du dernier terrain bâti jusqu'au point le plus proche de la construction à usage de logement).

Les constructions liées aux activités de diversification (vente, gîte, chambre d'hôte, ...) réalisées en complément de l'activité agricole (l'activité de production restant l'activité principale) sous réserve :

- Qu'elles soient réalisées en extension des bâtiments d'activités existants ou dans des bâtiments traditionnels existants,
- Que l'assainissement soit réalisable en fonction de l'affectation prévue.

Les activités d'hébergement ne sont autorisées qu'au travers de la réhabilitation de logements existants ou de bâtiments traditionnels en pierre. Une extension limitée à 30 % de l'emprise au sol existante pourra être autorisée pour améliorer l'habitabilité dudit bâtiment.

Les extensions éventuelles des bâtiments en pierre destinés aux activités de diversification devront se faire dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine.

L'extension des constructions à usage d'habitation autres que celles liées à une exploitation agricole sous réserve :

- Que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.
- Que la Surface Hors CEuvre Nette totale ne dépasse pas 250 m². Un dépassement de cette surface pourra être autorisé uniquement si le projet d'extension porte sur le changement d'affectation de bâtiments existants couvrant une surface supérieure à 250 m².

Les dépendances aux constructions à usage d'habitation autres que celles liées à une exploitation agricole sous réserve :

- Qu'elles soient situées sur la même unité foncière que l'habitation
- Que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m² (en dehors des piscines).

Un abri de jardin lié à un étang sous réserve d'être situé sur la même unité foncière que l'étang et que l'emprise au sol ne dépasse pas 12 m².

Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

L'accès aux différentes voies est soumis à l'accord des services gestionnaires. Les accès directs aux RD 160, 753 et 149 sont interdits

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.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé 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.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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.

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 conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé. Dans le cas d'une alimentation alternée, aucun mélange des eaux d'adduction et de forage ne devra être possible. Deux réseaux indépendants devront être mis en place.

Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés et le système doit comprendre un clapet anti retour.

Eaux pluviales

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

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

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

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe des Routes Départementales n°149, 753 et 160 en application des dispositions du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux exceptions prévues au dit article sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquelles une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe doit être maintenue.

- 20 m de l'axe des autres Routes Départementales.
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
- 15m par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- Pour la réfection, la transformation et à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas diminuer la marge de recul existante.

ARTICLE A 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 5,00 m pour les bâtiments d'activité et 3,00m pour les autres bâtiments.

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

Une distance entre les bâtiments d'activités peut être imposée notamment pour des questions de

sécurité.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

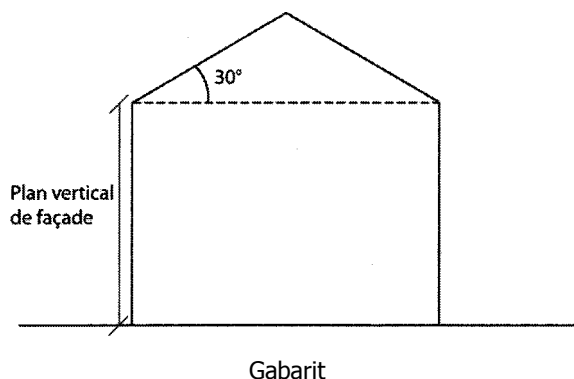
Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Construction à usage d'habitation

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 7.00.m au plan vertical de façade.



Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade

Dépendances aux habitations

La hauteur maximale doit s'inscrire dans le même gabarit que présenté ci-dessus, la hauteur au plan vertical de façade (ou hauteur à l'égout) ne pouvant excéder 3.5m.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les bâtiments d'activité agricole et les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur

architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

Le bâti pierre

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

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

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

Toiture :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage de logement seront en tuiles de teintes naturelles. Cette obligation ne s'impose pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, ...).

Clôtures :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées. Pour les autres clôtures, il convient de respecter les mesures suivantes

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 m en limite d'emprise publique et 1.8 en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

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

Composition

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

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

Les nouvelles clôtures devront être dissimulées à l'arrière d'une haie vive d'essences variées implantées en limite de propriété

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche en limite d'emprise publique et celles d'une hauteur supérieure à 0.5 m en limite séparative
- Les murs de plus de 0.5m de hauteur sur l'ensemble des limites
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est notamment exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A 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 ; Il est d'autre part rappelé que toutes les coupes et abattage sont soumis à déclaration.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, exception faite pour les haies de confères.

Les zones de stockages, citernes doivent être dissimulées à l'arrière d'écran végétal composé par des essences de type bocager.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

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.

Il est distingué différents sous secteurs :

Le secteur Nc identifiant l'entité touristique de la Malmongère et de ses abords et comprenant diverses activités de sports, loisirs, hébergement, ...

Le secteur **NI** est une zone naturelle partiellement aménagée destinée à la création de zones de loisirs devant maintenir un caractère naturel très peu urbanisé. Seules les constructions destinées à l'accueil du public peuvent y être admises.

La zone N est concernée par le risque inondation et le risque de rupture de barrage. Les secteurs concernés ont été reportés sur le document graphique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admis en secteurs N, Nc et NI :

- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention — réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf si le sinistre est lié au risque d'inondation ou 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.

De plus et uniquement en secteur Nc :

- Les constructions, installations, extensions et changement d'affectation de bâtiments sous réserve d'être liés et nécessaires au développement des activités touristiques et de loisirs du secteur.
- Les activités d'hébergement sous réserve d'être réalisées dans des logements existants ou par changement d'affectation de bâtiments traditionnels en pierre et sous réserve que

l'assainissement soit réalisable. Une extension limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée pour améliorer l'habitabilité dudit bâtiment.

- L'extension des constructions à usage d'habitation autres que les hébergements touristiques sous réserve :
 - Que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.
 - Que la Surface Hors CEuvre Nette totale ne dépasse pas 250 m². Un dépassement de cette surface pourra être autorisé uniquement si le projet d'extension porte sur le changement d'affectation de bâtiments existants couvrant une surface supérieure à 250 m².
- Les dépendances aux constructions à usage d'habitation autres que les hébergements touristiques sous réserve :
 - Qu'elles soient situées sur la même unité foncière que l'habitation
 - Que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m² (en dehors des piscines).

De plus et uniquement en secteur NI :

- Les constructions, installations et équipements publics nécessaire à l'aménagement d'une zone naturelle de loisirs (bloc sanitaire, ...) dans la limite d'une emprise au sol totale de 30 m².
- Les abris de jardin en bois ou aspect bois sous réserve d'être liés directement à un jardin potager et dans la limite d'un seul abri d'une emprise au sol inférieure à 12 m². Ces abris ne devront pas faire l'objet de fondation et devront s'intégrer parfaitement au contexte paysager environnant.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Les accès sur route départementale sont soumis à l'accord du Conseil général. Les accès directs aux RD 160, 753 et 149 sont interdits

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 l'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, de la protection civile.

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.

3.2 - Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont

les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 5.00m pour les voies en double sens et 3,5m pour les voies en sens unique.

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

ARTICLE N 4 - ALIMENTATION EN EAU — ASSAINISSEMENT — RESEAU DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2.- Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public en limite de propriété, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un

système d'assainissement autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe des Routes Départementales n°149, 753 et 160 en application des dispositions du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 20 m de l'axe des autres Routes Départementales.
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
- 15m par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- Pour la réfection, la transformation et à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas diminuer la marge de recul existante.

ARTICLE N 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 5,00 m pour les bâtiments d'activité et 3,00m pour les autres bâtiments.

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

Une distance minimale de 5,00m peut être imposée entre les bâtiments d'activités.

ARTICLE N 9 - EMPRISE A SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est fixé comme suit :

- 10% en secteur N et NI
- 30% en secteur Nc

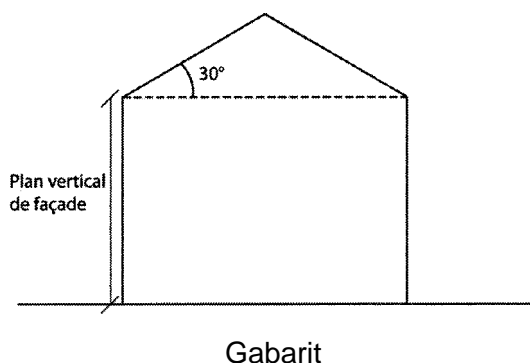
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- En secteur Nc

Construction à usage d'habitation

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 7.00.m au plan vertical de façade.



Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou dans le cas d'extensions, de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade
- Dépendances aux habitations
- La hauteur maximale doit s'inscrire dans le même gabarit que présenté ci-dessus, la hauteur au plan vertical de façade (ou hauteur à l'égout) ne pouvant excéder 3.5m.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les bâtiments liés aux activités autorisées et les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

En secteur N :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions autorisée dans la zone sous réserve qu'il s'intègre parfaitement dans leur environnement.

En secteur NI :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 3 m à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

De plus en secteur Nc :

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

Le bâti pierre

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

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

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

Toiture :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage de logement seront en tuiles de teintes naturelles. Cette obligation ne s'impose pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, ...).

Clôtures :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées. Pour les autres clôtures, il convient de respecter les mesures suivantes

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 m en limite d'emprise publique et 1.8 en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

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

Composition

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

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

Les nouvelles clôtures devront être dissimulées à l'arrière d'une haie vive d'essences variées implantées en limite de propriété

De manière générale, sont interdits :

Les plaques de béton type palplanche en limite d'emprise publique et celles d'une hauteur supérieure à 0.5 m en limite séparative

Les murs de plus de 0.5m de hauteur sur l'ensemble des limites

L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)

Les murs en parpaings non enduits

Abris de jardin en secteur NI

Ils devront être conçu en bois ou en aspect bois, sans fondation et s'intégrer parfaitement à leur environnement

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - 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 ; Il est d'autre part rappelé que toutes les coupes et abattage sont soumis à déclaration.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ? exception faite pour les haies de confères.

Les zones de stockages, citernes doivent être dissimulées à l'arrière d'écran végétal composé par des essences de type bocager.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITEÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXE STATIONNEMENT

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les logements, il est exigé un minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions neuves et les changements d'affectation 2 places par logement pour les créations de logements réalisées dans le cadre de divisions de logements existants
- 1 place par logement dit social ou aidé

Pour les activités, il est exigé un minimum de :

Construction à usage de bureaux et services :

- 1 place par fraction de 20 m² de surface hors oeuvre nette.

Construction à usage de commerce :

- entre 0 & 150 m² : Non réglementé
- 1 place par fraction de 30 m² de surface hors oeuvre nette.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

- 1 place par fraction de 100 m² de surface hors oeuvre nette.

Salle de spectacle ou de réunion :

- 1 place pour 10 places d'accueil.

Pour les autres activités, le nombre de places créées devra répondre aux besoins spécifiques à chaque type d'activité (stationnement du personnel, des véhicules de société, des clients, ...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Une place de stationnement correspond à un espace aménagé pour le stationnement d'un véhicule que ce soit un garage ou une place extérieure