

COMMUNE DE SOUDAN

| Janvier 2010

| Modification du PLU

| Règlement



# Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	15
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	23
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	31
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>38</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa .....	39
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe .....	46
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa .....	53
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>55</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....	56
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>62</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	63

# **Titre I - Dispositions générales**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SOUDAN.

## **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 qui sont d'ordre public et ont une portée nationale.

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.3.2, protection des sites ou vestiges archéologiques
- R 111.4, conditions de desserte et accès routiers
- R 111.14, participation au financement d'équipements publics
- R 111.14.2, protection de l'environnement
- R 111.15, protection de l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

En particulier, cet article R 111.21 est rappelé : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de **prescriptions spéciales** si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

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

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les règles spécifiques des **lotissements** approuvées antérieurement à la publication du POS restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les secteurs à planter, les sites archéologiques, les tracés de principe de voie nouvelle, les zones non aedificandi, les reculs par rapport aux axes de la voie, les chemins, haies, et éléments du patrimoine à préserver.

#### Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA, UB, UC et UE délimitées par des tiretés.
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents c
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7°) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

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

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1<sup>er</sup> alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

### **ARTICLE 5 – ENERGIE RENOUVELABLE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**Titre II - Dispositions applicables aux  
zones urbaines**



## **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA**

### **Caractère de la zone UA**

La zone UA est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les dépôts non liés à une activité autorisée,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus, à l'exception de ceux associés à un garage de réparation automobile,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières.

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

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

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...,
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RD 771 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions des textes en vigueur (cf. documents annexes),
- les constructions commerciales et artisanales sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,

- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

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

### **3.2. Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 4 m.

**3.2.2.** Les voies en impasse, desservant au moins 3 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

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

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

### **4.2.2. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.2.3. Eaux résiduaires industrielles**

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet aux réseaux d'assainissement collectif.

## **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

## **4.4. Déchets et boîtes aux lettres**

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum du dit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions. Dans ce dernier cas, la continuité du bâti doit être assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en accord avec le cadre bâti environnant.

**6.2.** Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m. Toutefois, toute construction devra s'implanter sur au moins une des deux limites latérales.

Si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait. De même, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire.

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

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti.

### **11.2 - Constructions à usage d'habitation**

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

Les murs maçonnés doivent être enduits, toute fantaisie d'exécution étant interdite. Les constructions en bois sont également admises.

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45°. Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les constructions contemporaines, les toitures pourront être réalisées avec d'autres matériaux. Leurs proportions et pentes peuvent également différer de celles précisées ci-avant. Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

### **11.3 – Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de fait ou de droit, observée à l'article UA 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- un mur de 1,80 m maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage, (mention qui n'existe que pour UA)
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de 1,80 m maximum de hauteur.

**11.3.2.** Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 m, la partie pleine étant limitée à 0,50 m.

**11.3.3.** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

**11.3.4.** L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

#### **11.4 - Autres constructions**

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Les parois verticales sont en maçonnerie enduite (teinte « dans la masse » ou peinture), ou en bardage métallique laqué, ou en bois traité.

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs vives et le blanc ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures sont de préférence à pente usuelle (30 à 45°) ou en terrasse. Les couvertures non masquées par un bandeau sont en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite, ou avec une finition d'étanchéité autoprotégée de cette même teinte. Les volumes de faible ampleur assimilables à une habitation peuvent être couverts en ardoise.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

#### **12.1. Constructions à usage d'habitation**

Un garage ou une place de stationnement par logement dont la SHON est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement au-delà, sauf en cas d'impossibilité majeure liée à la configuration (venelle d'accès, largeur de façade faible ...).

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

#### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **12.3. Constructions à usage de commerce**

Entre 0 et 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : pas d'exigence.  
Au-delà de 150 m<sup>2</sup> : une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente (comptée à partir de 150 m<sup>2</sup>).

#### 12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### 12.5. Etablissements divers

- Hôtels 1 place par chambre
- Restaurants, cafés 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue
- Cliniques 1 place pour 2 lits
- Foyers occupationnels 1 place pour 5 lits
- Salles de réunion, de sport, de spectacle 1 place pour 2 personnes
- Etablissements d'enseignement 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON
- Restaurants scolaires 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON

#### 12.6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

#### 12.7. Portails

Il pourra être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture.

#### 12.8. Deux roues

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

### ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.2.** Les dépôts et stockages liés à une activité devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

**13.3.** Tous travaux ayant pour objet de **détruire une haie identifiée par le présent PLU** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non

soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles particulières.



## **Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB**

### **Caractère de la zone UB**

La zone UB est à dominante habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les dépôts non liés à une activité autorisée,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières.

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

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

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...,
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RD 771 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions des textes en vigueur (cf. documents annexes),
- les constructions commerciales et artisanales sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,

- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

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

### **3.2. Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 4 m.

**3.2.2.** Les voies en impasse, desservant au moins 3 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

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

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

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

### **4.2.2. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.2.3. Eaux résiduaires industrielles**

Elles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet aux réseaux d'assainissement collectif ou aux dispositifs d'assainissement non collectif.

## **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

## **4.4. Déchets et boîtes aux lettres**

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, hors agglomération, le recul minimum sera de 25 mètres de l'axe de la RD 20.

**6.2.** Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m.

Si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait. De même, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire.

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

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti.

### **11.2 - Constructions à usage d'habitation**

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

Les murs maçonnés doivent être enduits, toute fantaisie d'exécution étant interdite. Les constructions en bois sont également admises.

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faitage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45° Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les constructions contemporaines, les toitures pourront être réalisées avec d'autres matériaux. Leurs proportions et pentes peuvent également différer de celles précisées ci-avant. Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

### **11.3 – Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de fait ou de droit, observée à l'article UA 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de 1,80 m maximum de hauteur.

**11.3.2.** Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 m, la partie pleine étant limitée à 0,50 m.

**11.3.3.** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

**11.3.4.** L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

### **11.4 - Autres constructions**

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Les parois verticales sont en maçonnerie enduite (teinte « dans la masse » ou peinture), ou en bardage métallique laqué, ou en bois traité.

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs vives et le blanc ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures sont de préférence à pente usuelle (30 à 45°) ou en terrasse. Les couvertures non masquées par un bandeau sont en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite, ou avec une finition d'étanchéité autoprotégée de cette même teinte. Les volumes de faible ampleur assimilables à une habitation peuvent être couverts en ardoise.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **12.1. Constructions à usage d'habitation**

Deux places de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3. Constructions à usage de commerce**

Entre 0 et 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : pas d'exigence.

Au-delà de 150 m<sup>2</sup> : une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente (comptée à partir de 150 m<sup>2</sup>).

### **12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.5. Etablissements divers**

- Hôtels 1 place par chambre
- Restaurants, cafés 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue

- Cliniques 1 place pour 2 lits
- Foyers occupationnels 1 place pour 5 lits
- Salles de réunion, de sport,  
de spectacle 1 place pour 2 personnes
- Etablissements d'enseignement 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON
- Restaurants scolaires 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON

### **12.6. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

### **12.7. Portails**

Il pourra être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture.

### **12.8. Deux roues**

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

**12.9.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Les dépôts et stockages liés à une activité devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

**13.3.** Tous travaux ayant pour objet de **détruire une haie identifiée par le présent PLU** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de parking.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles particulières.



## **Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UC**

### **Caractère de la zone UC**

La zone UC comprend des écarts et des hameaux d'une certaine importance situés en zone rurale.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation, excepté l'assainissement collectif pour la plupart des cas.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur).

La zone UC comprend deux sous secteurs UCi soumis à l'aléa inondation : UCi1 et UCi2. Ces sous secteurs situés au Nid Coquet reçoivent une trame signifiant et localisant ce risque,

Le règlement prévoit certains principes de construction garantissant la sécurité des habitants et le libre écoulement des crues et différencie la partie située au Nord de la voie au sein de laquelle les nouvelles constructions seront admises sous conditions et le secteur situé au Sud de la voie au sein duquel seront seulement admises les extensions, également sous conditions. Dans ce dernier secteur UCi2 (déjà bâti) seront interdites les nouvelles constructions.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En tout secteur

- les lotissements et opérations à usage d'activités,
- les constructions à usage agricole, industriel,
- les dépôts non liés à une activité autorisée,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières.

De surcroît, en secteur UCi 2, seule les extensions sont admises.

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

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

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...,
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
  - les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RD 771 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions des textes en vigueur (cf. documents annexes),
  - les constructions à usage d'habitation envisagées en secteur soumis à l'aléa inondation (UCi 1 et 2) identifié au plan de zonage par une trame spécifique devront respecter certains principes de construction garantissant la sécurité des habitants et le libre écoulement des crues. Le niveau du plancher du RDC des constructions devra nécessairement se situer au dessus du niveau des plus hautes crues recensées ou connues. Les clôtures devront également garantir le libre écoulement des crues.
  - En secteur UCi1 (partie située au Nord de la voie) les nouvelles constructions seront admises sous les conditions rappelées ci-avant ;
  - En secteur UCi2 seule les extensions, sont admises. Elles respecteront les mêmes conditions que celles fixées pour le secteur UCi1.
  - les constructions commerciales et artisanales sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,
  - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

## **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

**3.1.2.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,

les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**3.1.3.** Tout nouvel accès à la RD 771 ou la RD 20 devra faire l'objet d'une autorisation de la part du Conseil Général de Loire-Atlantique.

## **3.2. Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 4 m.

**3.2.2.** Les voies en impasse, desservant au moins 3 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

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

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

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

#### **4.2.2. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.2.3. Eaux résiduaires industrielles**

Elles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet aux réseaux d'assainissement collectif, aux dispositifs d'assainissement non collectif ou aux dispositifs semi-collectifs.

### **4.3. Déchets et boîtes aux lettres**

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Le nu des façades des constructions doit être implanté au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU et, le long des autres voies, selon les conditions suivantes :

- RD 771 : 35 m/axe (seulement en l'absence de marge sur les documents graphiques),
- RD 20 : 20 m/axe,
- autres voies : 5 m/alignement.

**6.2.** Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m.

Si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait. De même, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire.

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

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti.

### **11.2 - Constructions à usage d'habitation**

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

Les murs maçonnés doivent être enduits, toute fantaisie d'exécution étant interdite. Les constructions en bois sont également admises.

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45°. Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les constructions contemporaines, les toitures pourront être réalisées avec d'autres matériaux. Leurs proportions et pentes peuvent également différer de celles précisées ci-avant. Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

### **11.3 – Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de fait ou de droit, observée à l'article UA 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de 1,80 m maximum de hauteur.

- **11.3.2.** Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 m, la partie pleine étant limitée à 0,50 m. et doivent dans tous les cas garantir le libre écoulement des crues.

**11.3.3.** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

**11.3.4.** L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

#### **11.4 - Autres constructions**

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Les parois verticales sont en maçonnerie enduite (teinte « dans la masse » ou peinture), ou en bardage métallique laqué, ou en bois traité.

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs vives et le blanc ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures sont de préférence à pente usuelle (30 à 45°) ou en terrasse. Les couvertures non masquées par un bandeau sont en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite, ou avec une finition d'étanchéité autoprotégée de cette même teinte. Les volumes de faible ampleur assimilables à une habitation peuvent être couverts en ardoise.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Les dépôts et stockages liés à une activité devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

**13.3.** Tous travaux ayant pour objet de **détruire une haie identifiée par le présent PLU** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité

agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de parking.

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles particulières.



## **Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UE**

### **Caractère de la zone UE**

La zone UE est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, hôtelière et de commerce, voire d'industrie et d'entrepôt. UEa correspond aux artisans implantés en zone pavillonnaire, UEb à la zone de Hochepie, UEc à celles de la Gare et du Nid Coquet.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,
- en outre, en secteur UEa :
  - les industries et les entrepôts non liés à une activité artisanale ou commerciale,
  - les installations classées soumises à autorisation,
- en outre, en secteur UEb : les commerces de détail et les constructions à usage hôtelier,
- en outre en secteur UEc : les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation si elles ne sont pas nécessaires au maintien et au développement des activités existantes.

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

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

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, un seul logement sera autorisé par unité foncière,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RD 771 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions des textes en vigueur (cf. documents annexes),

- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

## **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

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

**3.1.3.** Est interdite toute construction qui n'aurait pour accès direct que la RD 14, la RD 34 et la RD 771 (excepté pour les terrains déjà bâtis).

### **3.2. Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 6 m,
- largeur minimale de plate-forme : 10 m.

**3.2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

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

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

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

#### **4.2.2. Eaux résiduaires industrielles**

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **4.2.3. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

### **4.4. Déchets et boîtes aux lettres**

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 771 : 35 m,
- RD 14 et RD 34 : 25 m,
- Autres voies : 15 m.

**6.2.** En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifiée en prenant en compte les marges de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

**6.3.** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

**6.4.** Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un retrait minimum de 50 m par rapport à l'enceinte de la station d'épuration.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m en secteur UEa, 6 m en secteurs UEb et UEc.

### **7.2. Implantation par rapport aux autres limites**

En secteur UEa, les règles sont les mêmes que celles énoncées à l'alinéa 7.1. En secteurs UEb et UEc, tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

### **7.3. Exceptions**

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

De même, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure aux retraits exigés.

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

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En secteur UEa et, pour les seuls habitations et bureaux en secteurs UEb et UEc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions à usage d'habitation non intégrées au bâtiment d'activités doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi de matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'alinéa 11.1.

### **11.3. Clôtures**

#### **• En secteur UEa**

**11.3.1.** Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de fait ou de droit, observée à l'article UB 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de 1,80 m maximum de hauteur.

**11.3.2.** Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 m, la partie pleine étant limitée à 0,50 m quand il s'agit de plaques de béton moulé.

**11.3.3.** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

**11.3.4.** L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

- **En secteurs UEb et UEc**, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. En outre, l'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé d'une hauteur supérieure à 1,50 m est interdit, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte ou l'aspect du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **12.1. Constructions à usage de logement de fonction**

Deux places de stationnement par logement.

### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3. Constructions à usage de commerce**

Une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.5. Etablissements divers**

- Hôtels 1 place par chambre
- Restaurants, cafés 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue
- Salles de réunion 1 place pour 2 personnes

**12.6.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.7. Deux roues**

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Excepté sur les espaces affectés au stationnement et aux accès, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.3.** Les dépôts et stockages liés à une activité et les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

**13.4.** Tous travaux ayant pour objet de **détruire une haie identifiée par le présent PLU** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

**Titre III - Dispositions applicables aux  
zones à urbaniser**



## **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 1AUa**

### **Caractère de la zone 1AUa**

Le secteur 1AUa, non ou insuffisamment équipé, est destiné à un habitat résidentiel, éventuellement accompagné de services et d'activités urbaines.

Ce secteur est destiné à l'urbanisation par secteurs entiers.

Dans certains secteurs 1AUa l'orientation d'aménagement peut prévoir la possibilité de réaliser l'aménagement d'ensemble en deux temps distincts ou consécutifs suivant le tracé précisé par le schéma.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### **ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les dépôts non liés à une activité autorisée,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières.

### **ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- toutes constructions et installations sous réserve :
  - de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
  - qu'elles portent sur la réalisation d'une opération sur l'ensemble du secteur concerné,
  - qu'elles respectent les principes schématiques et écrits du document 2-b "Orientations d'Aménagement" du présent PLU (relation de "compatibilité" pour ces orientations, mais respect impératif de règles qui seraient issues de ces orientations et reprises dans le présent règlement ou sur les documents graphiques),
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...,

- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
  - les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RD 771 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions des textes en vigueur (cf. documents annexes),
  - les constructions commerciales et artisanales sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,
  - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

## **ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

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

### **3.2. Voirie**

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

- largeur minimale de plate-forme : 8 m (voiries primaires ou structurantes),
- qu'elles respectent les principes des Orientations d'Aménagement (doc. 2b).

**3.2.2.** Les voies en impasse, desservant au moins 3 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

#### **4.2.3. Eaux résiduaires industrielles**

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet aux réseaux d'assainissement collectif.

### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

### **4.4. Déchets et boîtes aux lettres**

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

## **ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**6.2.** Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- pour des raisons de composition architecturale (maisons de villes, collectifs) ;

## **ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire.

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

## **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

### **11.2. Toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

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

### **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de fait ou de droit, observée à l'article UB 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de 1,80 m maximum de hauteur.

**11.3.2.** Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 m, la partie pleine étant limitée à 0,50 m quand il s'agit de plaques de béton moulé.

**11.3.3.** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

**11.3.4.** L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

### **11.4. Annexes**

**11.4.1.** Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

**11.4.2.** Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être réalisées dans des matériaux de même aspect que la construction principale.

## **ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **12.1. Constructions à usage d'habitation**

Deux places de stationnement par logement.  
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3. Constructions à usage de commerce**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.5. Etablissements divers**

- |   |  |
|---|--|
| • Hôtels                                    | 1 place par chambre                        |
| • Restaurants, cafés                        | 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle     |
| • Hôtels-restaurants                        | la norme la plus contraignante est retenue |
| • Cliniques                                 | 1 place pour 2 lits                        |
| • Foyers occupationnels                     | 1 place pour 5 lits                        |
| • Salles de réunion, de sport, de spectacle | 1 place pour 2 personnes                   |
| • Etablissements d'enseignement             | 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SHON     |
| • Restaurants scolaires                     | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SHON    |

### **12.6. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

### **12.7. Portails**

Il pourra être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture.

## **12.8. Deux roues**

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

**12.9.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Les dépôts et stockages liés à une activité devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

**13.3.** Tous travaux ayant pour objet de **détruire une haie identifiée par le présent PLU** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de parking.

**13.5.** Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 10 logements :

15 % au moins de la surface totale de l'opération (hors voirie) doit être traité en espace commun à tous les lots. Leur localisation devra respecter les principes des Orientations d'Aménagement (doc. 2b).

Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

**13.6.** Les voies structurantes devront être plantées des deux côtés de la chaussée à raison d'un arbre tous les 20 m minimum.

## **ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

## **Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AUe**

### **Caractère de la zone 1AUe**

Le secteur 1AUe, non ou insuffisamment équipé, est destiné à recevoir des activités économiques.

Ce secteur est destiné à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### **ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation si elles ne sont pas nécessaires au maintien et au développement des activités existantes.

### **ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- toute construction ou installation sous réserve :
  - de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
  - que les réseaux soient réalisés jusqu'au droit de l'unité foncière,
  - qu'elles respectent les principes schématiques et écrits du document 2-b "Orientations d'Aménagement" du présent PLU (relation de "compatibilité" pour ces orientations, mais respect impératif de règles qui seraient issues de ces orientations et reprises dans le présent règlement ou sur les documents graphiques),
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, un seul logement sera autorisé par unité foncière,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RD 771 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions des textes en vigueur (cf. documents annexes),



- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

## **ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

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

**3.1.3.** Est interdite toute construction qui n'aurait pour accès direct que la RD 34 et la RD 771 (excepté pour les terrains déjà bâtis).

### **3.2. Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 6 m,
- largeur minimale de plate-forme : 10 m,
- qu'elles respectent les principes des Orientations d'Aménagement (doc. 2b).

**3.2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1A Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

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

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

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

#### **4.2.2. Eaux résiduaires industrielles**

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **4.2.3. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

#### **4.4. Déchets et boîtes aux lettres**

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

#### **ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

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

**6.1.** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 771 : 75 m tel que sur les documents graphiques,
- RD 34 : 25 m,
- autres voies : 15 m.

**6.2.** En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifiée en prenant en compte les marges de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

**6.3.** Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

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

##### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 6 m.

##### **7.2. Implantation par rapport aux autres limites**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

##### **7.3. Exceptions**

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

De même, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure aux retraits exigés.

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

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de bureau ne doit pas excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire.

## **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions à usage d'habitation non intégrées au bâtiment d'activités doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi de matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'alinéa 11.1.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. En outre, l'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé d'une hauteur supérieure à 1,50 m est interdit, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

## **ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **12.1. Constructions à usage de logement de fonction**

Deux places de stationnement par logement.

### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3. Constructions à usage de commerce**

Une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.5. Etablissements divers**

- Hôtels 1 place par chambre
- Restaurants, cafés 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue
- Salles de réunion 1 place pour 2 personnes

**12.6.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.7. Deux roues**

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

## **ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Excepté sur les espaces affectés au stationnement et aux accès, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.3.** Les dépôts et stockages liés à une activité et les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

**13.4.** Tous travaux ayant pour objet de **détruire une haie identifiée par le présent PLU** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et

suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.5.** Les secteurs de "plantations à réaliser" figurant aux documents graphiques devront faire l'objet d'espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

#### **ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **Chapitre III – Dispositions applicables à la zone 2AUa**

### **Caractère de la zone 2AUa**

La zone 2AUa, non équipée, est destinée à l'urbanisation future d'habitat majoritaire. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

### **ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUa 2.

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

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

- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

### **ARTICLE 2AUa 3 – ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE 2AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE 2AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

### **ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu des façades de toute installation doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 771 : 35 m,
- autres voies : 15 m.

#### **ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que l'installation ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m.

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

Il n'est pas imposé de règles particulières.

#### **ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

#### **ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

#### **ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

#### **ARTICLE 2AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

#### **ARTICLE 2AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

#### **ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles particulières.



**Titre IV – Dispositions applicables à la  
zone agricole**

## **Règlement applicable à la zone A**

### **Caractère de la zone A**

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone.

Elle comprend trois secteurs :

- Aa autorisant les constructions agricoles,
- Ab en frange de l'agglomération,
- Ac pour les éoliennes et leur poste de livraison.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

De manière générale, toute construction et remblaiement en zone humide.

#### **1.1. En secteur Aa**

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.

#### **1.2. En secteur Ab**

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### **1.3. En secteur Ac**

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt général et aux éoliennes de production d'électricité destinées à la vente et raccordées au réseau et leur poste de livraison.

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

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

- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum) ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir,
- les activités de loisirs, de vente ou éducatives à condition d'être directement liées à une activité agricole et de rester accessoires à l'activité agricole,
- les activités liées au tourisme vert, la restauration et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve :

- qu'elles soient liées à une activité agricole,
  - qu'elles restent accessoires à l'activité agricole,
  - qu'elles soient implantées dans des bâtiments traditionnels existants (leur extension mesurée sera toutefois autorisée),
  - que l'assainissement soit réalisable,
- les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
  - en outre, les abris à animaux non liés à une activité agricole, ainsi que les abris liés aux activités de loisirs (entrepôt de matériel de pêche ou de navigation) à proximité des plans d'eau sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable (sans fondation ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en bordure de parcelle, à au moins 100 mètres de tous les secteurs des zones U et AU, et intégrés à leur environnement,
  - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.
  - Dans le prolongement des cônes de vue, les constructions et installations seront autorisées sous réserve de ne pas nuire à ces points de vue et répondre à une intégration paysagère de qualité (aspect, volumes).

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

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

**3.1.3.** Est interdite toute construction nouvelle qui n'aurait pour accès direct que la RD 771 ou la RD 178.

### **3.2. Voirie**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 1 sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **4.2. Assainissement**

#### ***4.2.1. Eaux usées domestiques***

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

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

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

#### ***4.2.2. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. 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 A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

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

**6.1.** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 771 et RD 178 : 50 m,
- RD 14, 20, 34 et 109 : 25 m,
- autres voies : 10 m.

**6.2.** En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée en prenant en compte la marge de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

**6.3.** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet de construction est nécessité par une mise aux normes des installations agricoles.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m.

Si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait.

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

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire.

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

D'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. En outre, l'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé d'une hauteur supérieure à 1,50 m est interdit, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

### **11.4. Annexes**

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La surface minimale à prendre en compte est 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour objet de **détruire une haie identifiée par le présent PLU** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

**Titre V – Dispositions applicables à la  
zone N**



## **Dispositions applicables à la zone N**

### **Caractère de la zone N**

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre, sans dénaturer le paysage, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

La zone N est composée de trois types de secteurs.

Le secteur Na n'admet pas de nouvelles constructions, excepté des équipements d'intérêt général ou des extensions et annexes de bâtiments existants. Il est destiné à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il peut également correspondre à des constructions isolées.

Le secteur NI est un espace d'équipements collectifs de sports, socioculturel et de loisirs.

Le secteur Nr est affecté à l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2 :**

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, de même que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments existants,
- les carrières,
- de manière générale, toute construction et remblaiement en zone humide.

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

### **Pour l'ensemble des secteurs de la zone N :**

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, station d'épuration, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation de la présente révision,
- les dépendances détachées ou non de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation de la modification conduite fin 2009, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,20 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des maisons d'habitations existantes.
- en outre, les abris à animaux non liés à une activité agricole, ainsi que les abris liés aux activités de loisirs (entrepôt de matériel de pêche ou de navigation) à proximité des plans d'eau sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable (sans fondation ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en bordure de parcelle, à au moins 100 mètres de tous les secteurs des zones U et AU, et intégrés à leur environnement,
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

### **De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs NI :**

- les occupations et installations seront autorisées sous réserve d'être destinées aux équipements collectifs de sports, socioculturels et de loisirs.

### **De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nr :**

- le changement de destination d'un bâtiment ; la nouvelle destination (habitat, artisanat, services, bureau ...) devra être compatible avec le milieu environnant. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation ; en outre, ce changement ne devra pas apporter de gêne à l'activité agricole (respect des règles de réciprocité), l'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé et l'assainissement non collectif devra être réalisable.

## **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

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

**3.1.3.** Est interdite toute construction nouvelle qui n'aurait pour accès direct que la RD 771 ou la RD 178.

### **3.2. Voirie**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article N 1 sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

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

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

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

### **4.2.2. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4.3. 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 N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

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

**6.1.** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 771 et RD 178 : 50 m,
- RD 14, 20, 34 et 109 : 25 m,
- autres voies : 10 m.

**6.2.** En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée en prenant en compte la marge de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

**6.3.** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m.

Si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait.

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

En secteurs Na et Nr, il n'est pas imposé de règles particulières.

En secteur NI, les bâtiments non accolés doivent être éloignés d'au moins 4 mètres les uns des autres.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteurs Na et Nr, il n'est pas imposé de règles particulières.

En secteur NI, l'emprise au sol maximale est fixée à 30 %.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire.

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

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

En sous secteur Nr, d'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti.

### **11.2. Toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

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

### **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de fait ou de droit, observée à l'article N 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de 1,80 m maximum de hauteur.

**11.3.2.** Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 m, la partie pleine étant limitée à 0,50 m en cas d'utilisation de plaques en béton moulé.

**11.3.3.** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

**11.3.4.** L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

### **11.4. Annexes**

**11.4.1.** Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

**11.4.2.** Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être réalisées dans des matériaux de même aspect que la construction principale.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Les dépôts et stockages liés à une activité devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

**13.3.** Tous travaux ayant pour objet de **détruire une haie identifiée par le présent PLU** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de parking.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles particulières.