

# **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

## **5. Règ**lement

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17/12/2015
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15/12/2016
Déclaration de projet n°1	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/07/2018
Révision allégée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 31/01/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/03/2020
Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11/05/2023
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2023

# Règlement du Plan Local d'Urbanisme

## Sommaire

---

<b><u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>1</b>
<b><u>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u></b>	<b>12</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	13
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	25
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue	39
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uj	48
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uℓ	51
<b><u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u></b>	<b>56</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	57
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU (SECTEURS 2AU, 2AUe, 2AUℓ)	69
<b><u>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</u></b>	<b>72</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A (SECTEURS A, An, Ad, Ah)	73
<b><u>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</u></b>	<b>90</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Nℓ, Nep)	91

### **ANNEXES**

- Annexe n°1 : Liste des principales essences locales à préconiser et des essences à proscrire  
Annexe n°2 : Règles relatives aux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

**TITRE 1**  
-  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

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

## **Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

### **a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

### **b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat",
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Geneston doit être compatible,
- les dispositions du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2002,
- les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (S.D.A.P.),
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application dont le décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 relatif aux estuaires,
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, intégrées au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999, modifiée le 5 janvier 2006,
- les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite "Grenelle 2 de l'environnement", portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
- les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi 'ALUR',
- la D.T.A. (directive territoriale d'aménagement) de l'estuaire de la Loire, approuvée par décret n° 2006-884 du 17 juillet 2006,
- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,

**c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre du 2° de l'article L 123-1-5-III du Code de l'Urbanisme.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition de tout ou partie des constructions est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions

- **Réglementation parasismique lié au risque sismique** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

La commune de Geneston est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone **d'aléa modéré**. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr). Il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

- **Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

#### Article 4 - Division du territoire en zones

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

**a) Les zones urbaines dites "zones U"**

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

**b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles.

**c) Les zones agricoles dites "zones A"**

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

**d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

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

#### Article 5 - Adaptations mineures

- . *En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme*, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.
- . Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- . *En application des dispositions de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme*, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## Article 6 - Possibilités de dérogation aux articles 6 et 7 du règlement des zones dans le cadre de la maîtrise de l'énergie

Dans le respect du Code Civil, des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (à l'exception toutefois des éoliennes, dont l'implantation devra respecter les dispositions des articles 6 et 7 des différentes zones), sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

## Article 7 - Définitions

### – Unité foncière

\* Unité foncière : au sens du présent règlement, l'unité foncière désigne la parcelle ou plusieurs parcelles jointives regroupées en une même propriété. L'unité foncière recevant la construction principale correspond donc au terrain accueillant la construction principale, pouvant englober les parcelles attenantes faisant partie de la même propriété.

### – Constructions principales, annexes

\* Construction principale : elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes \*, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir ci-après).

Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer des locaux annexes.

\* Annexe : Une annexe est une construction secondaire, située sur la même unité foncière que la construction principale mais non accolée, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Pour une parcelle recevant une construction à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'est pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo \*, piscine, atelier, remise, ...).

\* Abri de jardin : édicule ou annexe de la construction principale, destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques.

### – Destination des constructions

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme précise les neuf catégories de destinations qui peuvent conduire à des règles différenciées dans le PLU, à savoir : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.

Il est précisé que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Ces destinations sont explicitées ci-dessous de manière à préciser le sens donné à chacune d'elle dans le présent règlement.

- \* Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Les gîtes ou chambres d'hôtes sont considérés comme des habitations.
- \* Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidence de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- \* Bureaux : Cette destination « bureaux », comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des activités, des fonctions telles que : direction, gestion, études, ingénierie, informatique, recherche, développement. Les professions libérales (avocats, vétérinaires, médecins, dentistes...) sont classées dans cette catégorie dans le règlement du PLU.
- \* Commerce : La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale. L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.
- \* Industrie : La destination « industrie » comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale.  
  
Cette activité nécessite la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.
- \* Artisanat : La destination « artisanat » regroupe « l'ensemble des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale. Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale.
- \* Entrepôt : Est considéré comme un entrepôt, les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et matériaux. Sont rattachés à cette destination, tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- \* Exploitation agricole : Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

– **Accès** (article 3 de chaque zone)

- \* Accès : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès fait référence au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie\* permettant l'accès par les véhicules à cette unité foncière.

– **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

- \* Voies : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), assurant la desserte d'au moins 2 constructions principales.

Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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



- \* Alignement : au sens du présent règlement, la limite entre la voie ou la place publique et l'espace privatif est aussi appelé "alignement".

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

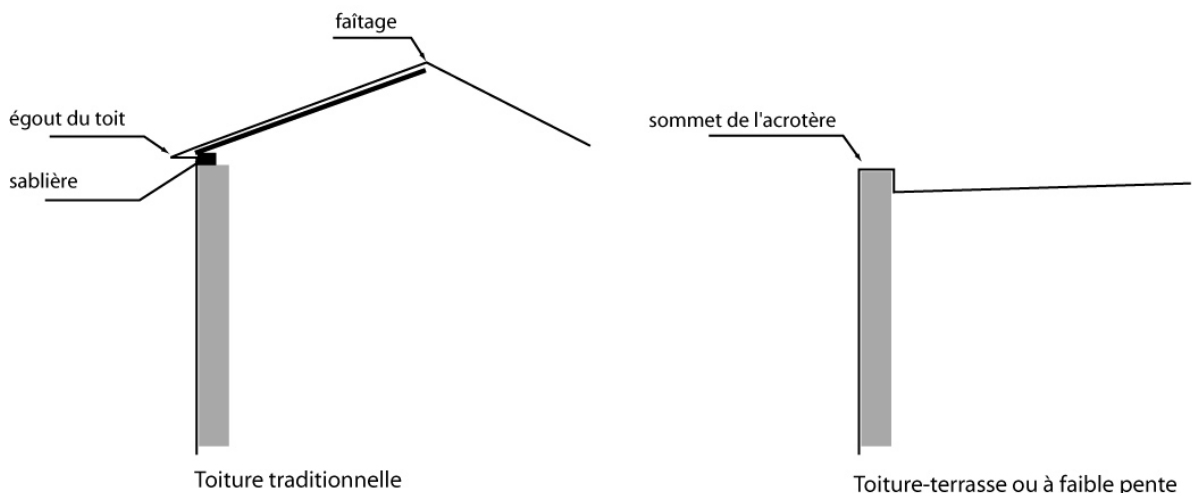
- \* Cheminements "doux" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux chemins, pistes réalisés "en site propre" (indépendants de la voirie publique destinée à la circulation routière) réservés aux piétons et/ou aux cycles.
- \* Emprises publiques : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces publics ou privés destinés à une fréquentation publique tels que jardins publics, aires de stationnement, places, squares et commons, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

- **Hauteur maximale** (article 10 de chaque zone et hauteur des clôtures définies à l'article 11)

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

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

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faitage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.



Les dispositions des articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

- **Notions de 'secteurs situées en agglomération' ou 'hors agglomération'** (article 6 de chaque zone)  
Le caractère aggloméré de la zone s'entend aux espaces compris dans des sections délimitées par des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

## Article 8 - Densité

### I. Surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs du bâtiment.

Art. R.112-2 du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### II. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### III. Reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**Article 9 - Travaux, installations et aménagements divers**  
**(articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme)**

Les travaux; installations et aménagements divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

\*\*\*\*\*

**Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 2° de l'article L.123-1-5-III du Code de l'urbanisme.

**Article 10 - Ouvrages spécifiques**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

**Article 11 - Patrimoine archéologique**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine

• **Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation**

« Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §:** « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont

susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme** : "le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## Article 12 - Espaces boisés

### ■ Les espaces boisés classés

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

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

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

### ■ Les boisements inventoriés et préservés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression pourra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein de secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir annexe 1 sur les essences locales).

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

## Article 13 - Zones humides

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu en vigueur.

Le P.L.U. doit respecter les dispositions précisées par le S.A.G.E. relatives aux zones humides.

*Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires* devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. en vigueur.

#### Article 14 - Rappels de procédure

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
  - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé,
  - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 2° de l'article L. 123 1-5-III du Code de l'urbanisme,
  - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme :
  - . dans le champ de visibilité d'un monument historique,
  - . au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, pour les constructions identifiées comme devant être protégées ou celles situées dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à leur légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
  - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
  - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> est soumis à déclaration préalable.

#### Article 15 - Divisions foncières (art. R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme)

L'article R 123-10-1 précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement de la commune de Geneston prévoit que l'appréciation et le respect des règles s'opérera bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division, sauf dispositions contraires qui seraient précisées par le règlement d'une zone.

**TITRE 2**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES (U)**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

**La zone Ua** correspond aux centres urbains traditionnels **du bourg, de Marboeuf et du Rouet**, marqués par une urbanisation dense, où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines du secteur.

Quelques secteurs de la zone Ua du centre-bourg sont concernés par des *orientations d'aménagement* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), applicables aux périmètres des orientations d'aménagement n° 1,2 et 3, délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende. Ces parties sont identifiées au présent règlement comme **secteurs Ua<sup>OAP1</sup>, Ua<sup>OAP2</sup>, Ua<sup>OAP3</sup> et Ua<sup>OAP7</sup>**.

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies.

La zone Ua intègre aussi **des linéaires commerciaux**, localisés de part et d'autre de la place G. Gaudet, qui concentre les principaux commerces et services du centre-bourg, pour lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1°) l'implantation et l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ua 2,
- 3°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 4°) les parcs d'attraction,
- 5°) les plans d'eau,
- 6°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 9°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 10°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

- 11°) De surcroît, **le long des 'linéaires commerciaux' repérés sur les documents graphiques du PLU**, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial ou de services. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

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

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
  - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition :
  - . qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur,
  - . qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ou places publiques,
  - . qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;
- 6°) **Dans les secteurs Ua<sup>OAP1</sup>, Ua<sup>OAP2</sup>, Ua<sup>OAP3</sup> et Ua<sup>OAP7</sup>** concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**

Règles spécifiques aux annexes :

- 7°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.



## ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

### 3.1. Accès

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### 3.2.. Voirie

---

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

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de réputation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements, cet aménagement n'est pas exigé.

### 3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

---

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

---

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

## **4.2. Assainissement**

---

### 4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

### 4.2.2. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution, communications numériques**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis d'aménager doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

Dans les lotissements ou opérations groupées, les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

## **4.4. Ordures ménagères**

---

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères / tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

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

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

**6.1.** Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dans les cas suivants :

- pour respecter les orientations d'aménagement définies sur les secteurs Ua<sup>OAP1</sup>, Ua<sup>OAP2</sup>, Ua<sup>OAP3</sup> (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement),
- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions principales voisines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques ;
- pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie ;
- pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans les conditions définies à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme ;
- pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics),
- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services, activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail ou mur de clôture, porche, bâtiment annexe (garage, véranda),
- par rapport à des voies non ouvertes à la circulation automobile (en particulier des cheminements piétonniers et/ou cyclables) ;
- pour des constructions d'intérêt collectif, des bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**6.2.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb de routes départementales ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

**6.3.** Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

- 7.1. Les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives.
- 7.2. Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.
- 7.3. En revanche, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités qui ne respectait pas cette règle à l'origine,
  - pour les annexes de la construction principale,
  - dans le cas d'une construction préexistante ne respectant pas ces retraits, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci.
- 7.4. Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur les limites séparatives, les constructions annexes (hors débords de toits) doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.
- 7.5. Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines ou situées sur la même unité foncière, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- 7.6. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.7. Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- 7.8. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, à l'exception de celle des abris de jardins qui doit être inférieure à 12 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'emprise au sol des constructions est fonction des dispositions de l'article Ua 13.

## ARTICLE Ua 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

Zone	Hauteur maximale à l'égout des constructions principales	Hauteur maximale au sommet de l'acrotère des constructions principales
Ua	7 m	(cf. art. 11 : toitures-terrasses admises sous conditions : 6 m)

## 10.2. Hauteur maximale des annexes

---

Les annexes ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

## 10.3. Cas particuliers

---

- 1°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- 2°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
  - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
  - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 3°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
  - aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
  - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

### 11.1. Règles générales

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

En particulier, les éléments remarquables et significatifs de l'architecture qui participent à l'image du bourg devront être pris en compte dans le cadre d'une restauration ou d'une réhabilitation.

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine, identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.**

## 11.2. Règles spécifiques

---

### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile traditionnellement utilisée localement (de teinte rouge nuancée) ou avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise (naturelle ou artificielle) est autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être inférieure ou égale à 35 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Une pente maximale de 50 ° est admise pour les toitures en ardoises.

- b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :
- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
  - . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes ou matériaux de toiture différentes,
  - . pour des vérandas, des piscines,
  - . pour des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse \*.

Ces types de toiture devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

- \* des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur les constructions principales, à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment sont interdites.

- c) En **secteurs Ua<sup>OAP1</sup> et Ua<sup>OAP2</sup>**, les toitures-terrasses sont admises.

### 11.2.2. MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

#### Bardages :

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

#### Enduits de façade :

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, tuile...) seront choisis de préférence.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Pour les murs de pierre, les enduits et joints à la chaux et au sable seront préférés aux enduits de béton.

#### Encadrements de portes et fenêtres

Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de bâtiments dont les encadrements des portes et fenêtres existants seraient constitués de briques, ces encadrements devront être préservés aussi bien dans la nature de leurs matériaux, que dans leurs dimensions et leurs proportions, et devront rester apparents.

#### 11.2.3. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions ainsi identifiées doivent reprendre les matériaux originels de la construction rencontrés sur le secteur concerné, ou bien utiliser des matériaux d'aspect identique.

Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local en bon état, lorsqu'ils existent, doivent être conservés ou bien repris en cas de travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction :

- . linteaux de portes conservés en pierres,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille ou en briques des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes,
- . escaliers de pierres.

#### 11.2.4. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites. Les abris métalliques sont interdits. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibrociment non teintées couleur tuile ou ardoise sont interdites.

#### Règles spécifiques aux annexes d'une emprise au sol de plus de 12 m<sup>2</sup>

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les parements bois sont autorisés.

#### 11.2.5. TRAITEMENT DES ABORDS

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés et non visibles depuis les voies ou places publiques. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée.

### 11.2.6. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

#### a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Leur extension se fera avec la même apparence.

L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

#### b) Types de clôtures :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement (de la voie ou place publique) que sur la profondeur de la marge de recul dans les cas précisés à l'article Ua 6, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul peuvent être constituées de :

- mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives de zones A, An ou N, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive d'essences locales\* et de préférence variées, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 2 m. Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

\* Essences locales : le choix des essences sera réalisé parmi celles précisées à l'annexe 1 du règlement.

Les limitations de hauteur précisée ci-dessus ne s'appliquent pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

## **ARTICLE Ua 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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



L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Les places de stationnement seront suffisamment dimensionnées et facilement accessibles.

### **Nombre de places de stationnement à réaliser**

---

#### 12.1 Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement dans les cas d'opérations aboutissant à :

- la création de constructions neuves,

et, sauf en cas d'impossibilité justifiée,

- en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire,
- en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent.

#### 12.2 Constructions à usage commercial et de services

Il n'est pas exigé de place de stationnement

#### 12.3 Autres constructions

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...) et de la configuration des lieux.

### **Stationnement pour les deux-roues**

---

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé, en dehors des voies publiques, pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1m<sup>2</sup> minimum par logement avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, il sera exigé une place de stationnement de vélo pour 10 salariés.

### **ARTICLE Ua 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Pour toute opération présentant une surface imperméabilisée supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

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

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération générant une création de logements doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du bourg.

**La zone Ub** correspond aux secteurs urbains à dominante d'habitat qui se sont développés autour de la zone Ua du centre-bourg, de Marboeuf et du Rouet.

Elle présente un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub relève globalement de l'assainissement collectif mais peut comprendre des secteurs n'étant pas desservis par l'assainissement collectif et où les constructions admises relèvent de l'assainissement non collectif. Ces constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif lorsque le raccordement au réseau public sera possible.

Il est à préciser que deux parties du secteur Ub, bordant la zone d'activités de la Croix-Danet et la zone commerciale des Halliers, intègre :

- . des terrains "tramés" à constructibilité limitée, conformément aux dispositions graphiques du plan de zonage. L'article 2 du règlement précise les constructions pouvant y être admises.

La zone Ub englobe aussi :

- . un secteur Ubm, réservé à l'extension et l'accueil d'activités médico-sociales,
- . des secteurs Ubc, dans lesquels l'implantation des constructions est conditionnée à des règles précisées aux articles 1, 2 et 6 du règlement de la zone.
- . deux secteurs Ub<sup>OAP</sup> concerné par des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteur Ub<sup>OAP4</sup> et Ub<sup>OAP6</sup> (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui le concerne). Les futurs constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies.

## ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1°) l'implantation et l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ub 2,
- 3°) les lotissements à usage d'activités,
- 4°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 5°) les plans d'eau,
- 6°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 9°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 10°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- 11°) **En secteur Ub à constructibilité limitée** (conformément au document graphique du plan de zonage), est interdite la création de construction principale à usage d'habitations ou d'activités y compris par changement de destination d'un bâtiment existant,
- 12°) **En secteur Ubm**, est interdite toute construction ou installation qui ne serait ni directement liée ni nécessaire à des activités médico-sociales,
- 13°) **En secteur Ubc**, la construction principale (de logements ou à usage d'activités) et le changement de destination ou d'affectation d'annexes à des fins de création de logements ou de bâtiment à usage d'activités professionnelles, à plus de 40 m de la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction.

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

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
  - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.

- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;
- 6°) **Dans les secteurs Ub<sup>OAP4</sup> et Ub<sup>OAP6</sup> concernés par des orientations d'aménagement**, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**  
Les opérations, aménagements et constructions admises devront respecter les principes d'aménagement définis et permettre la réalisation minimale de logements en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. *pièce n° 3 du P.L.U.*).
- 7°) **En secteur Ub à constructibilité limitée** (conformément au document graphique du plan de zonage) sont admises les annexes aux constructions principales existantes,
- 8°) **En secteur Ubc**, l'implantation de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat est admise à condition d'être réalisée à moins de 40 mètres de la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction principale projetée.

Règles spécifiques aux annexes :

- 9°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.

## ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

### 3.1. Accès

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de **3 mètres**.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### 3.2. Voirie

---

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

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements, cet aménagement n'est pas exigé.

### 3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

---

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir une possibilité de desserte par cheminement doux. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réalisation de 'voies partagées'.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

---

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

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

En secteur non raccordé à un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle ou antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

#### 4.2.2. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées par des dispositifs de rétention et réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution, communications numériques**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Toute opération générant la création de logements doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

Dans les lotissements ou opérations groupées, les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

#### **4.4. Ordures ménagères**

---

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères / tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

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

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

En dehors des secteurs situés en agglomération :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 937,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 63.

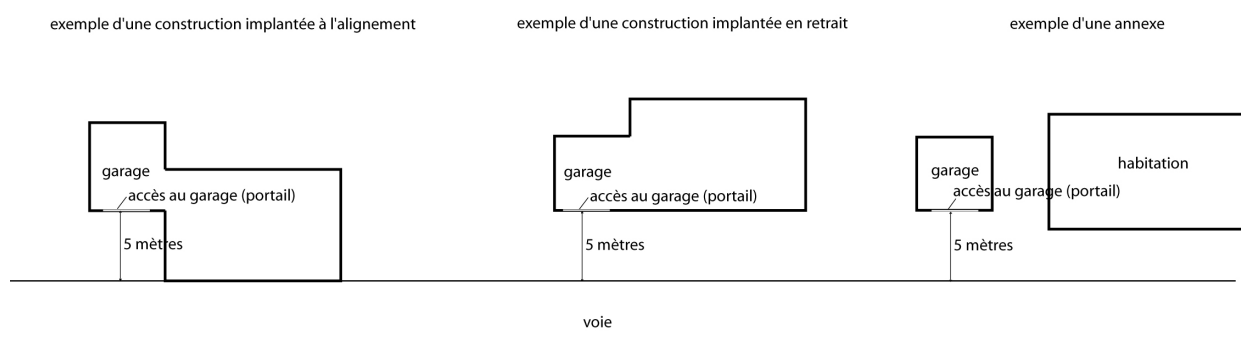
Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul. Dans ce cas-ci, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
- lorsque le projet de construction ou d'installation est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental. Dans ce cas-ci, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départemental (distance de sécurité).

Au sein des secteurs situés en agglomération :

- a) Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques.
- b) Des dispositions d'implantations différentes sont prévues dans les cas suivants :
- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en tout ou partie, dans la marge de recul définie ci-dessus par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sous réserve que ces implantations ne créent pas de gênes pour la sécurité publique ;
  - dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans les conditions définies à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,
  - pour l'extension, la surélévation, la réhabilitation des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul,
  - pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
  - pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif,
  - pour respecter les *orientations d'aménagement et de programmation* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) précisées pour les secteurs Ub<sup>OAP4</sup> et Ub<sup>OAP6</sup> (cf. plans de zonage).
- c) Dans tous les cas, l'entrée du garage (portail) doit respecter un recul minimal de **5 m** de la limite d'emprise des voies et emprises publiques les desservant (cf. *schéma illustratif ci-dessous*).

Reculs minimums par rapport à la voie



- d) Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb de routes départementales ne sera autorisé pour ce type d'implantation.
- e) Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliquent à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.



- f) **En secteur Ubc**, les constructions principales doivent être implantées à moins de 40 mètres de la voie publique préexistante (ou voie privée ouverte à la circulation publique) les desservant. Cette disposition ne s'oppose pas aux possibilités d'extension des constructions principales.

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

### 7.1.1. REGLES GENERALES

Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- . pour les constructions annexes qui pourront être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, sous réserve de respecter les conditions définies à l'article Ub 10,
- . dans le cas d'une construction préexistante ne respectant pas ces retraits, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci.

### 7.1.2. REGLES PARTICULIERES

- a) Lorsqu'elles s'implantent dans une bande de 0 à 3 mètres depuis la limite séparative et au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.
- b) Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- c) Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- d) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, à l'exception de celle des abris de jardins qui doit être inférieure à 12 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'emprise au sol des constructions est fonction des dispositions de l'article Ub 13.

## ARTICLE Ub 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

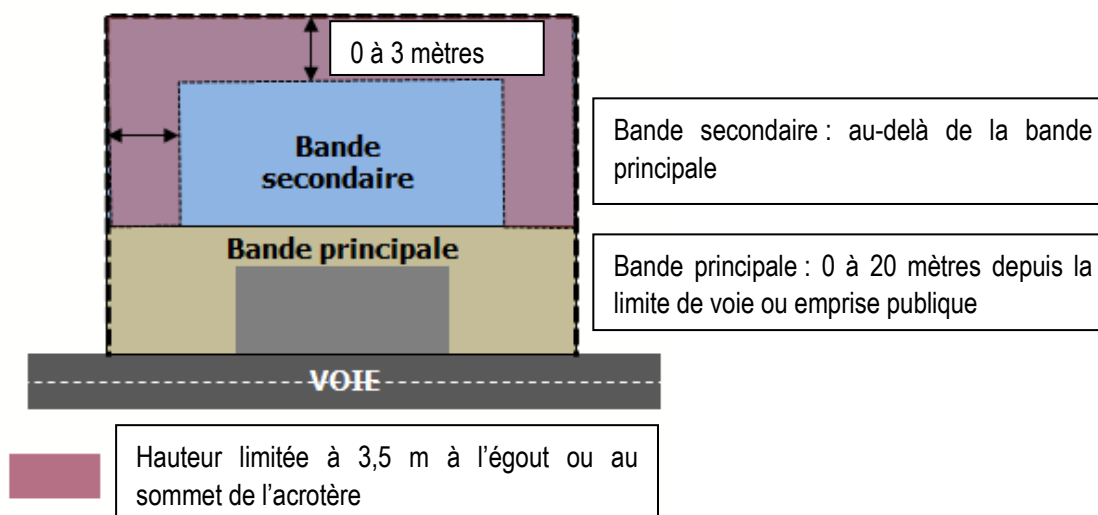
### 10.1. Hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

Zone	Hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toiture	Hauteur maximale des constructions principales au sommet de l'acrotère (toitures-terrasses ou à faible pente)
Ub / Ubm / Ubc	7 m	7 m

#### **Pour les constructions implantées au-delà d'une bande de 20 mètres depuis la limite des voies et des emprises publiques (bande secondaire) :**

En cas d'implantation dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative (voir schéma illustratif ci-dessous), la hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.



### 10.2. Hauteur maximale des annexes

Les annexes ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

### 10.3. Cas particuliers

- 1°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.
- 2°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
  - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
  - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

3°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

### 11.1. Règles générales

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

En particulier, les éléments remarquables et significatifs de l'architecture qui participent à l'image du bourg devront être pris en compte dans le cadre d'une restauration ou d'une réhabilitation.

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

**NOTA.** Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

## 11.2. Règles spécifiques

---

### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile traditionnellement utilisée localement (de teinte rouge nuancée) ou avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise (naturelle ou artificielle) est autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 15 ° et 35 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Une pente maximale de 50 ° est admise pour les toitures en ardoises.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes ou matériaux de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines,
- . pour des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse \*.

Ces types de toiture devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

\* des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur les constructions principales dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale et que leur surface n'excède pas 60 % de l'emprise au sol totale de la construction.

Les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment sont interdites.

### 11.2.2. MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

#### Bardages :

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

#### Enduits de façade :

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, tuile...) seront choisis de préférence.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Pour les murs de pierre, les enduits et joints à la chaux et au sable seront préférés aux enduits de béton.

### Encadrements de portes et fenêtres

Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de bâtiments dont les encadrements des portes et fenêtres existants seraient constitués de briques, ces encadrements devront être préservés aussi bien dans la nature de leurs matériaux, que dans leurs dimensions et leurs proportions, et devront rester apparents.

#### 11.2.3. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions ainsi identifiées doivent reprendre les matériaux originels de la construction rencontrés sur le secteur concerné, ou bien utiliser des matériaux d'aspect identique.

Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local en bon état, lorsqu'ils existent, doivent être conservés ou bien repris en cas de travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction :

- . linteaux de portes conservés en pierres,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille ou en briques des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes,
- . escaliers de pierres.

#### 11.2.4. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites. Les abris métalliques sont interdits. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibrociment non teintées couleur tuile ou ardoise sont interdites.

#### Règles spécifiques aux annexes d'une emprise au sol de plus de 12 m<sup>2</sup>

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les parements bois sont autorisés.

#### 11.2.5. TRAITEMENT DES ABORDS

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés et non visibles depuis les voies ou places publiques. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée.

#### 11.2.6. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

##### a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Leur extension se fera avec la même apparence.

L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

b) Types de clôtures :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement (de la voie ou place publique) que sur la profondeur de la marge de recul dans les cas précisés à l'article Ub 6, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul peuvent être constituées de :

- mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives de zones A, An ou N, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive d'essences locales\* et de préférence variées, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 2 m. Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

Les limitations de hauteur précisée ci-dessus ne s'appliquent pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

- \* Essences locales : le choix des essences sera réalisé parmi celles précisées à l'annexe 1 du règlement.

## **ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement seront suffisamment dimensionnées et facilement accessibles.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

Pour le secteur Ubm et pour les constructions d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit permettre de satisfaire les besoins estimés liés aux usages et au fonctionnement du projet concerné.

### **12.1. Nombre de places de stationnement à réaliser**

---

a) Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement par logement (dont au moins une place extérieure, pouvant être couverte). Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Dans les lotissements et groupements d'habitations, il est demandé une place de stationnement supplémentaire en parking commun pour quatre logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – *article L123-1-13 du code de l'urbanisme*, une seule place de stationnement est exigée.

b) Autres usages :

1°) Constructions à usage de bureau et de services :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2°) Constructions à usage commercial de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente:

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

3°) Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4°) Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle pour les restaurants et débits de boisson,

Une place de stationnement par chambre pour les hôtels.

Cumul des deux normes pour les hôtels-restaurants.

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

### **12.2. Modalités d'application**

---

Sauf disposition précisée ci-dessus, les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **12.3. Stationnement pour les deux-roues**

---

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé, en dehors des voies publiques, pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1m<sup>2</sup> minimum par logement avec une

surface minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, il sera exigé une place de stationnement de vélo pour 10 salariés.

#### **ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles doivent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement. Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

Les opérations comprenant plus de 5 logements doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

Pour toute opération présentant une surface imperméabilisée supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

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

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération générant la création de logements doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.



## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial ou tertiaire, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement.

La zone Ue comprend un secteur Uec, destiné au renforcement et au développement des activités commerciales et de services existants (zone commerciale des Halliers et centre commercial de l'avenue de la Vendée).

Ce secteur Uec englobe un secteur Uec<sup>OAP</sup> concerné par des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifié au présent règlement comme secteur Uec<sup>OAP5</sup> (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui le concerne). Les futures constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- à l'exception des magasins d'usine (type showroom) liés à l'activité, les constructions à usage d'activités de commerces alimentaires de détail, sauf en secteur Uec,
- les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, à l'exception des cas visés à l'article Ue2,
- la création de bâtiments à usage agricole, sauf cas visés à l'article Ue 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes, de tentes ou d'installations assimilées aux tentes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Ue 2.
- **En secteur Uec** seulement, l'implantation et l'extension d'activités à usage industriel.

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

Sont admis sous conditions :

- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements construits dans la zone, à condition :
  - . qu'il soit intégré au bâtiment à usage d'activités,
  - . qu'il n'y en ait qu'un par établissement,
  - . que sa surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux ou d'opérations d'intérêt général ou de constructions admises en secteur Ue ;
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue, dans les conditions précisées aux articles Ue 6 et Ue 13 suivants ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation préexistantes (avant la date d'approbation initiale du P.L.U.) sous réserve que :
  - leur emprise au sol ne dépasse pas 30 % de la limite d'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
  - l'extension ne compromette pas la qualité du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine.
- l'édification et l'extension d'annexes aux constructions à usage d'habitation préexistantes (avant la date d'approbation initiale du P.L.U.) sous réserve que :
  - leur emprise au sol ne dépasse 30 m<sup>2</sup> (à compter de la date d'approbation initiale du PLU)
  - qu'elles soient limitées par unité foncière recevant l'habitation à un maximum de :
    - . un seul abri de jardin d'emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>,
    - . une autre annexe (autre que l'abri de jardin) et le cas échéant une piscine.
  - leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
  - leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Uniquement au sein du secteur Uec<sup>OAP5</sup> concerné par l'orientation d'aménagement :

- les constructions y sont admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement, indiquées en pièce n°3 du P.L.U.
- les constructions ou installations à usage commercial dans une limite de 400 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente par cellule commerciale ou de service,
- les logements, à condition d'être situés au-dessus d'une surface à vocation de commerce, de bureau ou de services.

## ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

### 3.1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 937.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voirie**

---

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

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

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées, de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

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

---

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

---

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

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

### **4.2. Assainissement**

---

#### **4.2.1. Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau ou de possibilités de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle ou antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 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 et le cas échéant ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution, communications numériques**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Toute opération doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

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

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

##### En dehors des secteurs situés en agglomération :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 937,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 63.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul. Dans ce cas-ci, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
- lorsque le projet de construction ou d'installation est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental. Dans ce cas-ci, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départemental (distance de sécurité).

##### Au sein des secteurs situés en agglomération :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimal de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 937,
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être implantés dans les marges de recul.

D'autres marges de recul pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (*cf. installations classées pour la protection de l'environnement*), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

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

### 7.1. Règles générales

---

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et les installations doivent être éloignées d'au moins **5 mètres** des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- a) Pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- b) Pour les bâtiments de très faible emprise, tels que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

### 7.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

---

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

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions admises dans la zone n'est pas réglementée, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article Ue 13.

L'emprise au sol de l'extension des constructions à usage d'habitation préexistantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des annexes aux constructions à usage d'habitation préexistantes est limitée à 30 m<sup>2</sup> (à compter de la date d'approbation du PLU).

## ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions pour les constructions à usage d'activités

---

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée en zone Ue.

En zone Uec<sup>OAP5</sup>, la hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

## 10.2. Dispositions pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

---

Zone	Hauteur maximale à l'égout des constructions principales	Hauteur maximale au sommet de l'acrotère des constructions principales (toitures-terrasses ou à faible pente)
Ue	7 m	7 m

Les annexes ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

## ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1. Règles générales

---

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

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

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

- 1°) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2°) Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.

### 11.2. Règles spécifiques aux constructions à usage d'activités

---

#### 11.2.1 COUVERTURES DES CONSTRUCTIONS

Les couvertures, sauf celles réalisées en tuiles demi-rondes ou en ardoises en usage dans la région, seront masquées par un bandeau sur les parties visibles depuis les voies publiques.

Sont aussi admises la toiture-terrasse (pouvant être végétalisée) et les panneaux thermiques ou photovoltaïques à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction et à l'environnement. Les toitures terrasses seront de couleur à dominante grise (hors toiture végétalisée).

### 11.2.2 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Le traitement architectural des constructions doit être soigné en évitant les juxtapositions de couleurs en bandes trop fortement contrastées. Le choix des couleurs devra être en harmonie avec l'environnement naturel ainsi qu'avec le bâti existant à usage d'activités situé dans le voisinage.

Les constructions qui feraient face à la RD 937 devront obligatoirement avoir leur façade principale orientée vers la RD 937. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...). Les bardages métalliques devront être laqués. Les chéneaux seront non apparents. Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur de petites surfaces et menuiseries.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

Toutefois, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminées, antennes, équipements techniques...).

### 11.2.3 TRAITEMENT DES ABORDS

Les dépôts et le stockage des matériaux sont interdits dans la marge de recul de la RD 937.

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les plantations devront être prévues dans le volet paysager du permis de construire.

## **11.3. Règles spécifiques aux constructions à usage d'habitation**

---

Les règles définies en zone Ub (cf. article 11) relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords s'appliquent aux constructions à usage d'habitation réalisées en secteur Ue.

## **11.4. Clôtures**

---

Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement et auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures et les accès aux lots devront être soignés et permettre d'identifier clairement l'Entreprise : il est conseillé d'utiliser le même vocabulaire architectural (formes, matériaux et couleurs) pour marquer l'entrée de la parcelle.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

#### ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné. Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, il sera exigé une place de stationnement de vélo pour 10 salariés.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur Ue sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

#### ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute opération présentant une surface imperméabilisée supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

Les marges d'isolement, par rapport aux voies publiques et par rapport aux secteurs d'habitat riverains doivent être plantés et/ou traités de manière paysagère. Les dépôts et le stockage des matériaux sont interdits dans la marge de recul de la RD 937.

Une bande de 3 mètres minimum de largeur, mesurée à partir de l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile, devra être obligatoirement traitée en espaces verts et plantée d'arbustes décoratifs dont la hauteur est limitée à 1,10 mètre.

Les aires de stationnement groupé doivent être accompagnées d'un traitement paysager afin d'en faciliter leur intégration dans le paysage. L'impact paysager des aires de stockage sera minimisé en particulier pour ceux visibles de la voie par la plantation de masques végétaux constitués de haies à moyen développement et de bosquets.

Les plantations existantes de qualité, identifiées sur le document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être supprimées à condition que leur suppression soit compensée par une plantation équivalente réalisée au sein des secteurs Ue. Toute plantation d'arbres ou de haies devra être composée d'essences locales référencées à l'**annexe 1** du présent règlement.

#### ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé



**ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uj

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uj correspond aux îlots végétaux composés de jardins et de potagers caractéristiques de la trame ancienne du centre-bourg de Geneston, à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-III-5° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE Uj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception de celles visées à l'article Uj 2.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'être compatible avec l'habitat environnant, sont admises les installations légères liées à la vocation culturelle du secteur (abris de jardins, serres, ...).

### ARTICLE Uj 3 - VOIRIE ET ACCES

Non réglementé

### ARTICLE Uj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I. Alimentation en eau potable

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

#### II. Assainissement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### ARTICLE Uj 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

- Les ouvrages admis peuvent être autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- Les ouvrages admis peuvent être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

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

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Uj 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les abris de jardins admis ne devront pas excéder 2,50 m de hauteur (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

#### **ARTICLE Uj 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Les constructions et installations admises à l'article Uj 2 réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites. Les abris métalliques sont interdits. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibrociment non teintées couleur tuile ou ardoise sont interdites.

#### REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent dans la mesure du possible être conservées et entretenues. Là où elles font défaut, elles seront complétées de murs ou murets de clôtures de même nature.

Les clôtures éventuelles d'une hauteur maximale de 1,20 m doivent être constituées par des murets de pierre ou des éléments végétaux locaux ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

#### **ARTICLE Uj 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE Uj 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales.

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

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **ARTICLE Uj 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE Uj 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U $\ell$

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U $\ell$  correspond aux secteurs destinés aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone U $\ell$  intègre de manière plus spécifique un secteur U $\ell$ <sub>gv</sub>, localisé le long de la RD 117, à l'Ouest du bourg, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

### ARTICLE U $\ell$ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités relevant de l'intérêt collectif, sportives, scolaires et périscolaires, sociales, culturelles, de loisirs relevant de l'intérêt collectif, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article U $\ell$  2.

### ARTICLE U $\ell$ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous réserve :
  - . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
  - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions, les installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités scolaires, périscolaires, culturelles, sportives et de loisirs,
- les constructions à usage de « logement de fonction ou de gardiennage », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur ;
- les aires de stationnement relevant d'un intérêt collectif, destinées à l'accueil du public ou aux activités admises sur le secteur.
- Sont admis les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone U $\ell$  concernée.
- En secteur U $\ell$ <sub>gv</sub>, seules sont admises les constructions, équipements et les installations strictement liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

### ARTICLE U<sup>l</sup> 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

En secteur U<sup>lgv</sup>, un seul accès est admis sur la RD 117 pour desservir le secteur.

### ARTICLE U<sup>l</sup> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### II. Assainissement

##### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

### **III. Electricité et téléphone**

Sauf contrainte technique majeure et justifiée, les branchements particuliers des constructions autorisées doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE U<sub>l</sub> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **ARTICLE U<sub>l</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.
- En secteur U<sub>lgv</sub>, les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 117.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  - pour les réfections et extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
  - lorsqu'est justifiée une impossibilité technique ou une contrainte d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...). Dans ce cas-ci, hors agglomération, un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale est exigé.
  - À l'exception du secteur U<sub>lgv</sub>, lorsque la construction jouxte une voie de desserte non ouverte à la circulation automobile (cheminements piétonniers et/ou cyclables par exemple).

#### **ARTICLE U<sub>l</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 10 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 10 du présent règlement).

#### **ARTICLE U<sub>l</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE U1 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### ■ Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

### REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent dans la mesure du possible être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.



## ■ Éléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

### ARTICLE Uℓ 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

Stationnement pour les deux-roues :

Des places de stationnement pour les deux-roues doivent être aménagées, en dehors des voies publiques.

### ARTICLE Uℓ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones d'habitat, doivent être traitées de manière paysagère.

### ARTICLE Uℓ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### ARTICLE Uℓ 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

### ARTICLE Uℓ 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

## TITRE 3

-

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

**Les zones AU** correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement.

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en fonction des conditions d'aménagement définies par le règlement (partie graphique et écrite),
- **des secteurs 2AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

- ☞ Les secteurs **AU** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'habitations, ces secteurs pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat.
- ☞ **Les secteurs indicés 'e'** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.
- ☞ **Les secteurs indicés 'l'** correspondent aux espaces destinés à l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif, à l'accueil d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou à la réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt collectif.

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone **1AU** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et dans les *orientations d'aménagement et de programmation*.

Les secteurs 1AU étant concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.), délimités sur les documents graphiques (plans de zonage du P.L.U. conformément à leur légende) sont identifiés au présent règlement comme secteurs 1AU<sup>OA</sup> (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne) :

Quatre secteurs 1AU<sup>OA</sup> sont ainsi identifiés :

- . un secteur 1AU<sup>OA7</sup> situé chemin de Bouaine,
- . un secteur 1AU<sup>OA8</sup> situé chemin des Bois,
- . un secteur 1AU<sup>OA9</sup> situé rue d'Anjou, dit 'Les Gattes Bourses',
- . un secteur 1AU<sup>OA12</sup> situé entre le rue d'Anjou et la rue des Saulsaies, dit 'Les Saulsaies'.

Les futurs constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement et de programmation* ainsi définies.

#### En secteurs concernés par des zones humides,

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur. Dans ces secteurs, pourront être admis les travaux d'entretien et de restauration de zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

## ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 2°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 3°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article 1AU 2,
- 4°) les lotissements à usage d'activités,
- 5°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 6°) les plans d'eau,
- 7°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 8°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 9°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 10°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 11°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

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

Peuvent être admis sous condition :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et leurs annexes et de manière secondaire celles à usage d'activités compatibles avec l'habitat, l'environnement, la salubrité, la sécurité du secteur, sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, sous réserve que leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.), et notamment avec les objectifs de densité de logements.

Dans le cas de l'urbanisation fragmentée d'un secteur 1AU en plusieurs opérations d'aménagement, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique à toute opération, même si le nombre minimal de constructions de logements exigées sur l'ensemble du secteur 1AU a été préalablement atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU concerné.

- 2°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :
  - . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . ou par des opérations, ou travaux d'intérêt général,
  - . et en secteur 1AU<sup>OA7</sup> sous réserve qu'ils soient réalisés en dehors de zone humide, sauf s'ils sont strictement nécessaires à la restauration et à la gestion des zones humides.

- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),
- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Règles spécifiques aux annexes :

- 6°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.

## ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

### 3.1. Accès

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

---

Les conditions de desserte des secteurs 1AU devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent être adaptés aux véhicules de réputation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements, cet aménagement n'est pas exigé.

### 3.3. Cheminements piétonniers et cyclables<sup>2</sup>

---

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir une possibilité de desserte par cheminement doux. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réalisation de 'voies partagées'.

Les secteurs 1AU devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

---

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

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.3. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.4. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées par des dispositifs de rétention et réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée en compatibilité, s'il y a lieu, avec les orientations d'aménagement et de programmation et a minima respecter les dispositions du zonage eaux pluviales.

En secteurs 1AU<sup>OA7</sup> et 1AU<sup>OA12</sup>, la régulation des eaux pluviales s'écoulant sur le secteur, augmenté s'il y a lieu de la surface de bassin versant amont, doit être assurée a minima pour une pluie de retour 30 ans et en respectant un débit de fuite en rejet de secteur de 3 l/s/ha (litres/seconde/hectare). En outre, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées dans le respect des dispositions prévues à l'article 1AU 13 suivant.

### 4.3. Electricité, téléphone, télédistribution, communications numériques

---

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Toute opération doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

Dans les lotissements ou opérations groupées, les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

#### 4.4. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères / tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

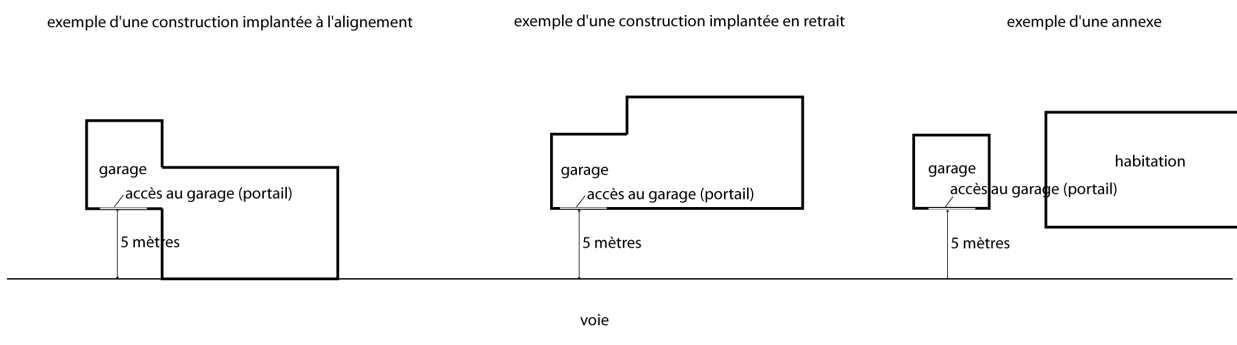
#### 6.1. Secteurs 1AU (concernés par les orientations d'aménagement):

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation concernant les secteurs 1AU concernés (cf. *O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.*).

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques créées du secteur 1AU.

#### 6.2. L'entrée du garage (portail) doit respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques le desservant (cf. *schéma illustratif ci-dessous*).

Reculs minimums par rapport à la voie



6.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb de routes départementales ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

6.4. Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

6.5. Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 3 mètres de l'alignement.

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

- 7.1. Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.
- 7.2. Il peut être dérogé à cette règle :
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
  - . pour les constructions annexes, qui pourront être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AU 10.
- 7.3. Lorsqu'elles s'implantent dans une bande de 0 à 3 mètres depuis la limite séparative et au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.
- 7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.5. Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- 7.6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

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

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, à l'exception de celle des abris de jardins qui doit être inférieure à 12 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'emprise au sol des constructions est fonction des dispositions de l'article 1AU 13.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère**

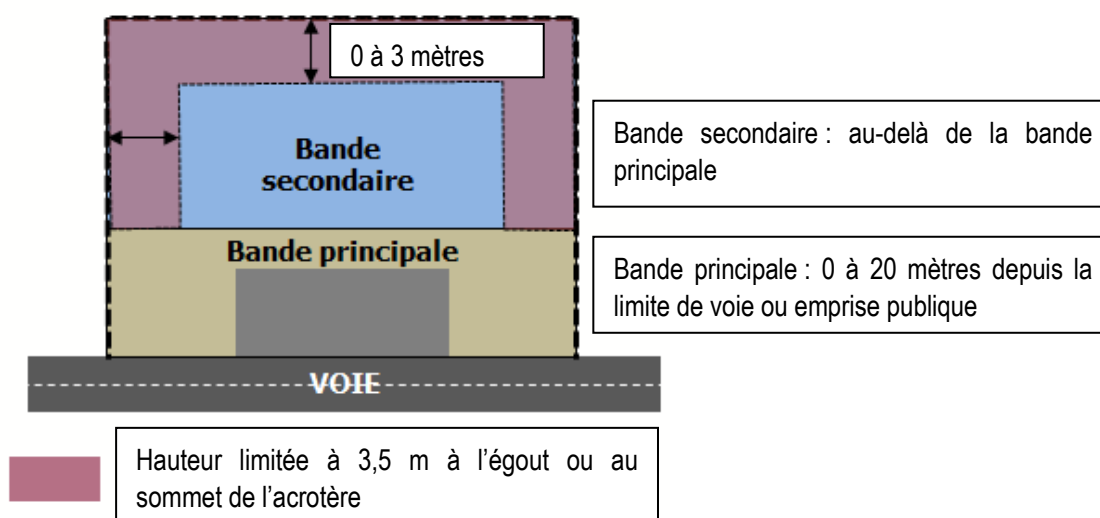
La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation précisées pour chacun des secteurs 1AU concernés, en pièce n° 3 du P.L.U.



Zone	Hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toiture	Hauteur maximale des constructions principales au sommet de l'acrotère (toitures-terrasses ou à faible pente)
1AU	7m	7 m

**Pour les constructions implantées au-delà d'une bande de 20 mètres depuis la limite des voies et des emprises publiques (bande secondaire) :**

En cas d'implantation dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative (voir schéma illustratif ci-dessous), la hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.



**10.2. Hauteur maximale des annexes**

Les annexes ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

**10.3. Cas particuliers**

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.
- Un dépassement de hauteur maximale pourra être admis pour les constructions à vocation d'habitat collectif, dans une limite de 9 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au sommet de l'acrotère.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
  - aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
  - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1. Règles générales

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, éléments de petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

### 11.2. Règles spécifiques

---

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.**

#### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile traditionnellement utilisée localement (de teinte rouge nuancée), ou avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 15° et 35 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

- b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :
- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
  - . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes ou matériaux de toiture différentes,
  - . pour des vérandas, des piscines,
  - . pour des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse \*.

Ces types de toiture devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

- \* des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur les constructions principales dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale et que leur surface n'excède pas 60 % de l'emprise au sol totale de la construction.

Les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment sont interdites.

#### 11.2.2. MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

##### Bardages :

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

##### Enduits de façade :

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, tuile...) seront choisis de préférence.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Pour les murs de pierre, les enduits et joints à la chaux et au sable seront préférés aux enduits de béton.

#### 11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites. Les abris métalliques sont interdits. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibrociment non teintées couleur tuile ou ardoise sont interdites.

##### Règles spécifiques aux annexes d'une emprise au sol de plus de 12 m<sup>2</sup>

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les parements bois sont autorisés.

#### 11.2.4. TRAITEMENT DES ABORDS

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés et non visibles depuis les voies ou places publiques. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée.

#### 11.2.5. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

##### a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Leur extension se fera avec la même apparence. L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès

existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

b) Types de clôtures :

Les clôtures éventuelles à l'alignement (de la voie ou place publique) doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures éventuelles en limites séparatives (autres que limites de zones A, An ou N) peuvent être constituées de :

- mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives de zones A, An ou N, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive d'essences locales\* et de préférence variées, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 2 m. Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

\* Essences locales : le choix des essences sera réalisé parmi celles précisées à l'annexe 1 du règlement.

## ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement seront suffisamment dimensionnées et facilement accessibles.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

### 12.1. Nombre de places de stationnement à réaliser

a) Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement par logement (dont au moins une place extérieure, pouvant être couverte). Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans les lotissements et groupements d'habitations, il est demandé une place de stationnement supplémentaire en parking commun pour **trois logements**.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – *article L123-1-13 du code de l'urbanisme*, une seule place de stationnement est exigée.

b) Autres usages :

Le nombre de stationnement pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

## 12.2. Stationnement pour les deux-roues non motorisées

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé, en dehors des voies publiques, pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1m<sup>2</sup> minimum par logement avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, il sera exigé une place de stationnement de vélo pour 10 salariés.

## ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. – Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles doivent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement. Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

13.2. Les opérations autorisées devront respecter les dispositions relatives aux plantations à conserver ou à réaliser telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs concernés (*cf. pièce n° 3 - O.A.P. du P.L.U.*).

13.3. Les projets d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) générant plus de **12** logements doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

13.4. Pour toute opération présentant une surface imperméabilisée supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

13.5. Boisements et haies végétales inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5-III. 2° du Code de l'urbanisme :

Les boisements, haies et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (*cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservés.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression pourra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.

Les constructions, à l'exception de l'abri de jardin, doivent respecter un recul minimal de 8 mètres des troncs d'arbres et de 5 mètres du linéaire de haie à préserver ou de la limite d'emprise d'un boisement inventorié aux documents graphiques du PLU (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*).

- 13.6. L'aménagement des secteurs 1AU<sup>OA7</sup> et 1AU<sup>OA12</sup> doit conserver au moins 45 % d'espace non imperméabilisé, dont l'essentiel en surface d'espace vert ou de pleine terre en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs concernés.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble réalisées sur ces secteurs, des coefficients de surface non imperméabilisée différents peuvent être fixés par unité foncière recevant la construction à condition que soit respecté l'objectif de 45 % de surface non imperméabilisée fixé ci-dessus à l'échelle du périmètre global de l'opération.

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

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs 1AU précisent des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, à l'orientation des constructions propice à la valorisation des énergies renouvelables, à la gestion de l'eau.

Les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles avec ces orientations.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU (SECTEURS 2AU, 2AUe, 2AUl)

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune encore non équipés, destinés à l'urbanisation à plus long terme. La zone 2AU comprend :

- . des secteurs 2AU, destinés à accueillir de l'habitat et peuvent recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec de l'habitat.
- . un secteur 2AUe, destiné à une éventuelle extension de la zone d'activités de la Croix-Danet, pouvant assurer l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux,
- . un secteur 2AUl, destiné à une éventuelle extension de l'espace recevant des d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient sportifs, récréatifs et de loisirs, administratifs ou de services, sociaux, culturels ou liés aux écoles.

Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble, devant être établi en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à certains de ces secteurs lorsque celles-ci ont été définies.

■ Sous-secteurs 2AU<sup>OAP</sup> soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) :

Les sous-secteurs 2AU du bourg concernés par des *orientations d'aménagement* sont délimités aux documents graphiques conformément à sa légende et identifiés au présent règlement comme des sous-secteurs 2AU<sup>OAP</sup>.

Les informations écrites contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement et de programmation*, précisent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement et les constructions qui y seront établies devront être compatibles.

### ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 10 du Titre I<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné,
- En secteur 2AU, peuvent être admises :
  - . la mise aux normes de bâtiments ou d'installations existants,
  - . l'extension mesurée du bâtiment à usage d'activités existant.sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur 2AU concerné. L'extension ne devra pas excéder 10 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation initiale du présent P.L.U. (2015).

- . l'extension mesurée de la construction à usage d'habitation préexistante à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve que la surface plancher de la construction principale n'excède pas 160 m<sup>2</sup>,
  - . l'extension et la construction d'annexes liées à l'habitation préexistante à la date d'approbation du P.L.U., à condition d'être réalisés à moins de 20 mètres de l'habitation préexistante et qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur 2AU.
- Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et extensions de constructions admises à l'article 2AU 2 doivent respecter un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 m de l'alignement.

#### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les seuls cas de construction ou d'extension admis à l'article 2AU 2, lorsque les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé



#### **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions autorisées à l'article 2AU2 ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture (ou à l'acrotère) de la construction qu'elles viendraient jouxter.

#### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent ou une surface équivalente.

#### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

**TITRE 4**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE  
AGRICOLE (A)**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A (SECTEURS A, An, Ad, Ah)

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

La zone agricole comprend :

- les secteurs agricoles (A) destinés au développement des activités agricoles,
- des secteurs An correspondant aux espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération et les espaces agricoles à sensibilité environnementale ou paysagère, dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite,
- des secteurs Ah, secteurs de capacité d'accueil et de taille limitées pouvant recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.
- un secteur Ah<sup>OAP10</sup>, concerné par des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à sa légende (**le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui le concerne**). Les futures constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies,
- un secteur Ad, correspondant au site de la déchetterie actuelle et son éventuelle extension.

#### En secteurs concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.

*Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires* devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur. Dans ces secteurs, pourront être admis les travaux d'entretien et de restauration de zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

#### Pour les secteurs concernés par le risque de "retrait – gonflement des argiles".

Les secteurs agricoles (et secteurs Ah) sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en *annexe 11* du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

## ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdites :

- . **en secteurs A**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :
  - toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
  - toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- . **dans les secteurs Ah et An :**
  - toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques aux secteurs Ah et An,
  - l'ouverture de carrières ou de mines,
  - les parcs d'attraction,
  - tout dépôt de matériels ou de matériaux (déblais, ferrailles, véhicules...),
  - l'implantation d'éoliennes, sauf cas visés à l'article A 2 (pour les éoliennes de moins de 12 m),
  - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- . **dans le secteur Ad :**
  - toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques au secteur Ad.

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

**Sont admises** sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles :

### 2. 1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles, admises dans le cadre des conditions précisées ci-après :

#### ■ En secteur agricole (A) :

- La construction ou le changement de destination d'un bâtiment à des fins de création du logement de fonction de l'exploitant agricole, à condition :
  - . qu'elle soit directement liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation, dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation,
  - . que le logement de fonction soit nécessaire à une activité agricole inscrite dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
  - . que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
  - . que cette construction soit implantée :
    - . à l'intérieur d'une bande constructible de 30 m de profondeur par rapport à la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction,
    - . à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, à moins de **50 mètres** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

**OU**

  - . en continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.

**Dans tous les cas, l'édification de nouvelles constructions devra être privilégiée sur des terrains de moindre qualité agronomique et permettant la meilleure insertion du futur logement dans le paysage.**

- . que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, des conditions de desserte par les réseaux et de capacités de stationnement respectant les conditions définies à l'article A 12.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

- la réfection et l'extension des habitations (logements de fonction) des exploitants agricoles (y compris d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination) sous réserve que :
    - . l'extension ou le cumul d'extensions du logement de fonction n'excède pas une surface plancher de 160 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du P.L.U. (révisé),
- ou bien
- . n'excède pas 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (révisé), lorsque le logement de fonction dispose d'une surface plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. supérieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>,
  - . cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau.

- en l'absence de logement de fonction, la réalisation des locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité (pièce de repos, sanitaires), sous réserve que :
  - . ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation,
  - . leur emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- la construction et l'extension d'annexes liées au logement de fonction (hors emprise de la piscine) ou nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve :
  - . d'être implantées en continuité ou à proximité (de l'ordre de **20 m** maximum) du logement de fonction,
  - . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes créées n'excède pas **40 m<sup>2</sup>**, ces possibilités sont estimées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (révisé) \*;

\* **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**
- le changement de destination de bâtiment existant nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que :
  - . ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
  - . ce changement de destination s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
  - . ce changement de destination soit réalisé sur une exploitation permanente et principale ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et indispensables aux activités agricoles, sauf en zone humide où ils seront interdits, sauf démonstration qu'il n'existe aucune autre alternative avérée, dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.

## **2.2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, admises sous conditions particulières :**

---

### ■ En tous secteurs A, Ah, An et Ad,

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en zone humide où ils seront interdits, sauf démonstration qu'il n'existe aucune autre alternative avérée, dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.
- les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides,

### ■ En secteur A,

- l'implantation d'éoliennes et de leurs équipements et installations connexes nécessaires à leur exploitation sous réserve de respecter la réglementation qui leur est applicable.

### 2.3. Les cas spécifiques : les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :

---

#### ■ Sur l'ensemble de la zone A (secteurs A, Ah, An et Ad),

- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur (stroboscopiques, sonores...) et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- la restauration d'un bâtiment (sans changement de destination) dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être indispensables à la réalisation des constructions, des installations et des aménagements admis dans les secteurs, sauf en zone humide où ils seront interdits, sauf démonstration qu'il n'existe aucune autre alternative avérée, dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.
- l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve que :
  - . la surface plancher de la construction principale après extension(s) réalisée(s) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (révisé) n'excède pas 160 m<sup>2</sup>,
  - . ou bien n'excède pas 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. (révisé), lorsque la construction principale dispose d'une surface plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. supérieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>,
  - . cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
- la construction et l'extension des annexes (hors emprise de la piscine) aux constructions principales à usage d'habitation, à condition :
  - . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes existantes et créées n'excède pas **40 m<sup>2</sup>**, ces possibilités sont estimées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (révisé)\*,
  - . d'être édifiées sur la même unité foncière et dans une bande de 0 à 20 m de la construction principale existante.

\* **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**

#### ■ En secteur Ah uniquement,

- la construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, à condition de respecter les dispositions précisées aux articles suivants (articles A 3 à A 16),
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, à des fins de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :
  - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,

- . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte un périmètre de 100 m défini à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
  - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
  - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- **Dans le secteur Ah<sup>OAP10</sup>** concerné par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**

■ **En secteur Ad,**

- les constructions, les installations et les travaux d'exhaussements et d'affouillements sous réserve d'être strictement liés et nécessaires à la déchetterie.

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

### 3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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 moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 117 (tant que le projet routier de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu/A83 n'est pas réalisé), RD 937 et sur la future emprise du projet de liaison routière entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et l'A83.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### 3.2. Voirie

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

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour.



### 3.3. Cheminements "doux" (piétonniers et/ou cyclables)

---

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau

---

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

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

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### 4.3. Electricité - téléphone

---

Sauf contrainte technique majeure et justifiée, les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Dans les lotissements ou opérations groupées, les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

- 6.1.** En dehors des secteurs situés en agglomération, les constructions nouvelles, leurs extensions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :
- . Future liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour les constructions à usage d'habitation, 50 mètres minimum pour les constructions à vocation d'activités,
  - . 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (tant que le projet routier de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 n'est pas réalisé) et de la RD 937,
  - . 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (une fois le projet de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 réalisé) et de la RD 63,
  - . 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 6.2.** En secteurs situés en agglomération, les constructions nouvelles, leurs extensions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul de 5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 6.3.** Des dispositions différentes sont admises :
- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment dans les conditions définies à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,
  - pour les réfections, extensions et annexes de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
  - dans le cadre d'une mise aux normes de bâtiments d'exploitation agricole existants, à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique,
  - pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*) ;
  - pour les bâtiments, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas-ci, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- 6.4.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

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

- 7.1. Toute construction, lorsqu'elle ne s'implante pas sur les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.2. Des dérogations à ces règles peuvent être admises :
- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
  - . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
  - . pour les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, qui pourront être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, sous réserve de respecter les conditions définies à l'article A 10,
  - . dans le cas d'une construction préexistante ne respectant pas ces retraits, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci
- 7.3. Lorsqu'elles s'implantent dans une bande de 0 à 3 mètres depuis la limite séparative et au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.
- 7.4. En secteurs Ah, dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. En secteurs agricoles A et An (secteurs Ah et Ad exclus) :  
L'emprise au sol de l'extension du logement de fonction d'un exploitant agricole est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article A 2.  
L'emprise au sol de l'extension des constructions principales est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article A 2.  
L'emprise au sol des annexes de ladite construction principale ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> dans les conditions définies à l'article A 2. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m<sup>2</sup>.  
Ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial.
- 9.2. En secteur Ah,  
L'emprise au sol des constructions (y compris des annexes) est limitée à 60 % dans le cas de terrain d'une superficie inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions (y compris des annexes) est limitée à 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet dans le cas de terrain d'une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes de ladite construction principale ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> dans les conditions définies à l'article A 2. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

### 9.3. En secteur Ad,

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur des bâtiments d'exploitation agricole

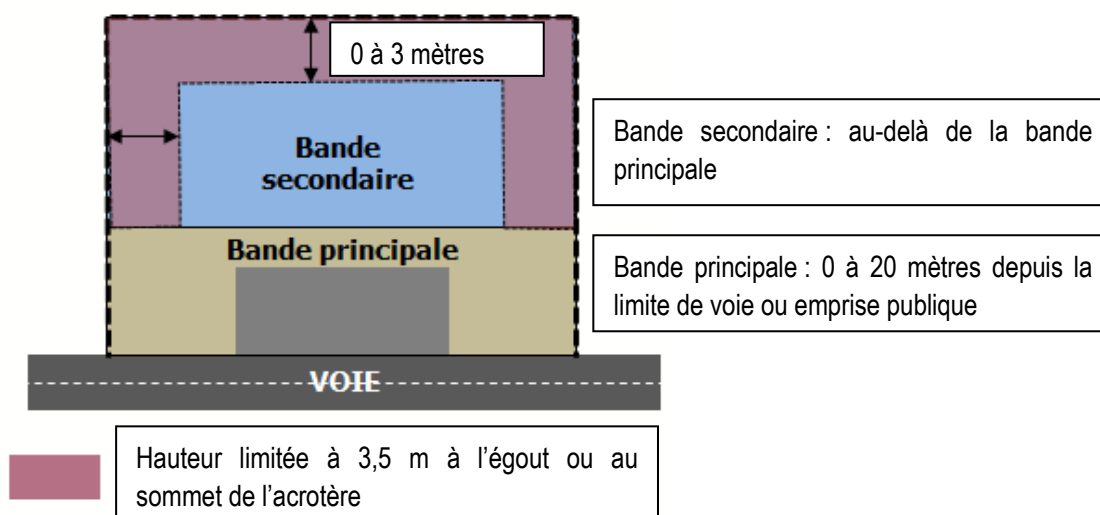
La hauteur des bâtiments ou des installations de l'exploitation agricole (hors logement de fonction) n'est pas réglementée.

### 10.2. Hauteur maximale des constructions principales (hors bâtiments d'exploitations agricoles) en secteurs A et Ah

La hauteur des constructions (y compris le logement de fonction de l'exploitation agricole) est limitée à 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (parties en toitures-terrasses).

#### **Pour les constructions implantées au-delà d'une bande de 20 mètres depuis la limite des voies et des emprises publiques (bande secondaire) :**

En cas d'implantation dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative (voir schéma illustratif ci-dessous), la hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.



Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U. Toute surélévation est interdite.

### 10.3. Hauteur maximale des annexes à la construction principale

Les annexes ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

### 10.4. Cas particuliers :

En secteur A et Ah, il peut être dérogé aux règles ci-dessus, pour une construction (extension, annexes) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

## ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

## 11.2 Règles spécifiques

---

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole et aux constructions d'intérêt collectif.**

### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (HORS BATIMENTS AGRICOLES)

a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile traditionnellement utilisée localement (de teinte rouge nuancée) ou avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise (naturelle ou artificielle) est autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 15° et 35°, sauf cas visés à l'alinéa b).

Une pente maximale de 50 ° est admise pour les toitures en ardoises.

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, les matériaux devront rester identiques par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux traditionnellement utilisés localement pour une construction principale, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes ou matériaux de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines,
- . pour des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse \*.

Ces types de toiture devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

\* des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur les constructions principales dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale et que leur surface n'excède pas 60 % de l'emprise au sol totale de la construction.

\* Sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, les toitures terrasses sont uniquement admises en tant qu'éléments de liaison du bâti.

c) Les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment sont interdites.

### 11.2.2. MURS, FAÇADES, DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (HORS BATIMENTS AGRICOLES)

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Bardages :

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

#### Enduits de façade :

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, tuile...) seront choisis de préférence.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Pour les murs de pierre, les enduits et joints à la chaux et au sable seront préférés aux enduits de béton.

#### Encadrements de portes et fenêtres

Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de bâtiments dont les encadrements des portes et fenêtres existants seraient constitués de briques, ces encadrements devront être préservés aussi bien dans la nature de leurs matériaux, que dans leurs dimensions et leurs proportions, et devront rester apparents.

#### 11.2.3. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions existantes doivent reprendre les matériaux originels de la construction ou utiliser des matériaux d'aspect identique.

Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local en bon état, lorsqu'ils existent, doivent être conservés ou bien repris en cas de travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction :

- . linteaux de portes conservés en pierres,
- . voutes archées,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille ou en briques des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes,
- . escaliers de pierres...

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Dans ces conditions, les percements devront rester limités en nombre pour éviter de dénaturer les façades des constructions.

#### 11.2.4. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (HORS AGRICOLES)

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites. Les abris métalliques sont interdits. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibrociment non teintées couleur tuile ou ardoise sont interdites.

#### Règles spécifiques aux annexes d'une emprise au sol de plus de 12 m<sup>2</sup>

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les parements bois sont autorisés.

#### 11.2.5. TRAITEMENT DES ABORDS

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés et non visibles depuis les voies ou places publiques. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée.

#### 11.2.6. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

##### a) Dispositions générales applicables en tout secteur

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Leur extension se fera avec la même apparence.

L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

##### b) Types de clôtures admis :

###### **■ En secteurs A (uniquement les clôtures autour de l'unité foncière recevant le logement) et Ah,**

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement (de la voie ou place publique) que sur la profondeur de la marge de recul dans les cas précisés à l'article 6, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul peuvent être constituées de :

- mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives de zones A, An ou N, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites



Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive d'essences locales\* et de préférence variées, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 2 m. Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

Les limitations de hauteur précisée ci-dessus ne s'appliquent pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

- \* **Essences locales** : le choix des essences sera réalisé parmi celles précisées à l'annexe 1 du règlement.

### **11.3. Règles applicables aux bâtiments d'exploitation agricole**

---

Les couvertures en tôle ondulée brillante, en tôle galvanisée de couleur grise, sont interdites.

L'emploi de matériaux de récupération et de bardages brillants est interdit (en toitures ou en parement de façade).

Le choix des matériaux des bâtiments d'exploitation agricole devra faciliter leur insertion dans le paysage.

Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

## **ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales applicables à tous secteurs :**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement seront suffisamment dimensionnées et facilement accessibles

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

### **12.2 En secteurs A et Ah :**

Il est exigé au minimum la réalisation de :

- Pour les logements créés :

Il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement par logement (dont au moins une place extérieure, pouvant être couverte). Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

- Pour les autres types de constructions recevant des activités compatibles avec l'habitat admises en secteurs Ah:

Des places de stationnement doivent être réalisées pour répondre aux besoins estimés liés aux activités.

### **12.3 En secteurs Ad :**

Les places de stationnement doivent répondre à l'évaluation des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

#### ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

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

- Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression pourra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, **devant être réalisée de préférence au sein de secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.**

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

- Pour toute opération d'une surface totale supérieure à 1 hectare, les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

#### ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

#### ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

**TITRE 5**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Nep, Nl)

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone naturelle (N) comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- les secteurs N protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique, esthétique ou historique : ils englobent les principales zones humides et boisées, les cours d'eau et leurs abords ;
- le secteur Nl, espace à vocation récréative et de loisirs de plein air ("coulée verte") devant conserver son caractère à dominante naturelle,
- le secteur Nep, correspondant au site destiné à l'unité de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration).

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdites :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain sauf cas visés à l'article N 2,
- l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes,
- 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,
- la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, sauf cas visés à l'article N 2 (pour les éoliennes de moins de 12 m)
- l'implantation d'antennes-relais.
  
- En secteur Nl, toute construction ou installation et tout aménagement qui ne seraient pas strictement liés et nécessaires aux activités récréatives et de loisirs de plein air pouvant être admises dans le secteur dans les conditions précisées à l'article 2,
  
- En secteur Nep, toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Nep.

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

Peuvent être admis sous conditions :

### 2.1 En secteurs N et N<sub>l</sub> :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, des installations et certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les aménagements légers destinés à l'accueil du public (sentiers piétonniers et/ou cyclables, aires de pique-nique, jardins collectifs...) à condition qu'ils restent en structure légère à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement,
- les installations légères liées à l'accueil du public et à la vocation du site (postes d'observation du milieu naturel, panneaux d'information, sanitaires...), à l'exclusion de logement et de toute forme d'hébergement même temporaire et sous réserve que ces installations soient de faible emprise (de l'ordre de 10 m<sup>2</sup> maximum) et aisément démontables ;
- les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques et des ouvrages nécessaires à la gestion hydraulique,
- les affouillements et exhaussements de sols qui seraient liés et nécessaires à la restauration et à la gestion des zones humides,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur (stroboscopiques, sonores...) et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

**2.2 En secteur N<sub>l</sub>**, les affouillements et exhaussements de sols, strictement liés et nécessaires à l'aménagement de la "coulée verte" et aux activités récréatives et de loisirs de plein air,

### 2.3. En secteur Nep :

- les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.
- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, des installations et certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;

**Rappel** : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

[En secteurs concernés par des zones humides.](#)

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.

*Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires* devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Dans ces secteurs, pourront être admis les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

[Pour les secteurs qui pourraient être concernés par une entité archéologique.](#)

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 11 du présent règlement).

## ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

### 3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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 moindre.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 117 (tant que le projet routier de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu/A83 n'est pas réalisé), RD 937 et sur la future emprise du projet de liaison routière entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et l'A83.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### 3.2. Voirie

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### 3.3. Cheminements "doux" (piétonniers et/ou cyclables)

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau

---

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.1. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

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

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### 4.3. Electricité, téléphone

---

Sauf contrainte technique majeure et justifiée, les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

- 6.1.** En dehors des secteurs situés en agglomération, les constructions et installations admises à l'article N 2 devront respecter une marge de recul minimale de :
- . Future liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour les constructions à usage d'habitation, 50 mètres minimum pour les constructions à vocation d'activités,
  - . 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (tant que le projet routier de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 n'est pas réalisé) et de la RD 937,
  - . 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (une fois le projet de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 réalisé) et de la RD 63,
  - . 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 6.2.** Des dispositions différentes sont admises :
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 6*) ;
  - pour les bâtiments, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas-ci, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- 6.3.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.  
Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- 6.4.** Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route (toilettes publiques, bâtiments pour le personnel ou le matériel intervenant sur le réseau routier...) doivent respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

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

- 7.1.** Toute construction, lorsqu'elle ne s'implante pas sur les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.2.** Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.



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

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 Règles générales**

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

## 11.2 Règles spécifiques

---

**NOTA.** Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou installations d'intérêt collectif.

### 11.2.1. TRAITEMENT DES ABORDS

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

### 11.2.2. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

#### a) Dispositions générales applicables en tout secteur

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues.

L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

#### b) Types de clôtures admis :

- En secteur Nl, les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul définie à l'article 6 et en limite séparative, doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Elles peuvent être constituées de dispositifs à dominante végétale et devant de préférence une haie d'essences locales (cf. liste des essences en annexe 1).

Les clôtures grillagées ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres sont admises à condition d'être doublées d'une haie d'essences locales (cf. liste des essences en annexe 1).

- Sur les autres secteurs,

Le type et la hauteur des clôtures ne sont pas réglementés.

## ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

**ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1. Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression pourra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

13.2. En secteur N<sub>l</sub>, le caractère à dominante naturelle du secteur doit être préservé.

Le choix des essences arbustives ou arborées sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **A N N E X E S**

**ANNEXE N° 1 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES PRECONISEES ET  
DES ESSENCES A PROSCRIRE**

**ANNEXE N° 2 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX  
PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

**ANNEXE N° 1 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES PRECONISEES ET DES ESSENCES A PROSCRIRE**

■ **LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES préconisées**

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt à l'intérieur d'un jardin.

Les plantations seront toujours composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

Arbustes et arbrisseaux – Essences communes :

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Aubépine, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Mimosa, Noisetier commun, Olivier de Bohème, Petit fragon, Pêcher, Poirier, Pommier, Prunier, Prunellier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, Troène commun, Viorne obier.

Arbres – Essences communes :

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc.

Arbres – Autres essences :

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.

Lianes :

Bryone d'ioique, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge.

■ **ESSENCES A PROSCRIRE**

Les Laurier-palme, Thuya, Cupressus ou bien encore Cyprès (et autres hybrides), sont proscrits pour diverses raisons :

- . Ces essences assèchent les sols situés à leur pied et rendent impossible toute autre culture,
- . Elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- . Elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- . Elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,
- . Ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.

Les plantations arborées à racines de surface réalisées dans le cadre d'aménagement de voies ouvertes à la circulation publique sont proscrites afin de ne pas détériorer la surface des trottoirs ou de la chaussée.

## ANNEXE n° 2 : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES réservées aux personnes à mobilité réduite

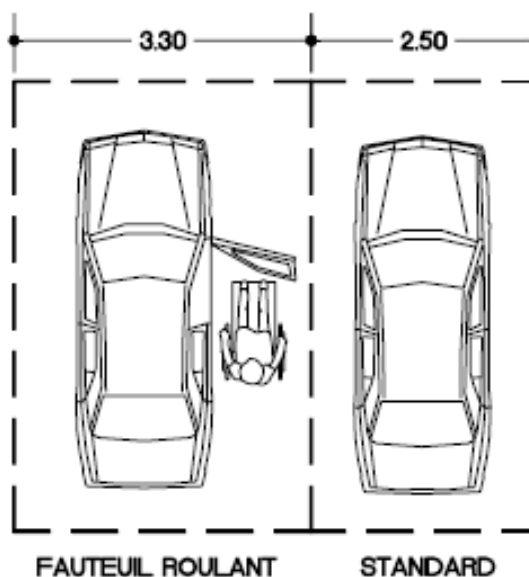
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

