

Département de La Loire Atlantique  
**Commune de Les Touches**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1 Pièce n°3 : Règlement

Approuvé par délibération du 22 Octobre

Vu pour être annexé à la  
Délibération du 22/11/2014

Le Président  
Yvon LERAT

2014

<b>P.L.U.</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Élaboration	24/09/1999	11/07/2003	27/02/ 2004
Modification 1			21/01/2005
Modification 2			12/06/2009
Modification 3			18/12/2009
Modification simplifiée 1	24/06/2014		22/10/2014



# REGLEMENT

## SOMMAIRE

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>5</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....</b>	<b>10</b>
<b>Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser .....</b>	<b>34</b>
<b>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole.....</b>	<b>46</b>
<b>Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>51</b>



# Titre 1 : Dispositions générales

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Les Touches

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

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

**Restent applicables les articles L. 111-1-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21,**

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (le permis de démolir est effectif sur toute la commune),
- des espaces soumis à une protection d'architecture,

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

**a) La zone urbaine dite "zones U"**

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

**b) La zone à urbaniser dite "zones AU"**

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

**c) La zone agricole dite "zones A"**

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

**d) La zone naturelle et forestière dite "zones N"**

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 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

### ARTICLE 5 - DEFINITIONS

– **Hauteur maximale**

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 6 - DENSITE

### I. Emprise au sol

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

### II. Coefficient d'occupation des sols

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

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

Le COS en zone A et en zone N n'est pas réglementé.

### III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

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

## ARTICLE 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement 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, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

– 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 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" . (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

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

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Direction des Antiquités Historiques

1 rue Stanislas Baudry

44035 Nantes cedex 01

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée* ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "*le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques*".

la loi du 2 août 2003 sur l'archéologie préventive a institué une redevance due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 mètres carrés, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme. Le montant de la redevance est égal à 0,32 euros par mètre carré (année 2003).

## ARTICLE 9 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

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

Cette zone comprend six secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de hameau destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur UL** est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs et de tourisme ainsi que des services publics, éducatifs, associatifs.
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Dans le secteur Ue un sous secteur Uez est créé sur le périmètre de la ZAC de La Pancarte 2.

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

*Les règles du secteur Ua sont écrites au chapitre 1*

*Les règles du secteur Ub sont écrites au chapitre 2*

*Les règles du secteur Uh sont écrites au chapitre 3*

*Les règles du secteur UL sont écrites au chapitre 4*

*Les règles du secteur Ue sont écrites au chapitre 5*

*Les règles du secteur Uhe sont écrites au chapitre 6*

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

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

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

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

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

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

L'ouverture de campings et caravanings.

L'édification de constructions d'activités artisanales ou industrielles.

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

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

Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

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

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

### ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

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

3.- L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 16, 23, 26, 31 et 84.

#### **ARTICLE Ua 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

##### 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.

##### 2.- Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

##### 3.- Eaux pluviales

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

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

##### 4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements, les ZAC ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

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

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

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 m à l'égout ou à l'acrotère.  
Toutefois, la hauteur de l'annexe ne doit pas dépasser la hauteur du bâti principal.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

Les tuiles demi rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. Les couvertures en tuiles auront une pente de 20° environ.

Les toitures végétalisées seront acceptées avec une pente de toiture moindre.

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- En façade, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.

## **ARTICLE Ua 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Sont imposées un minimum de 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement), pour les opérations d'habitat collectifs ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 ml.

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

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

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

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

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

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

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

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

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

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

L'ouverture de campings et caravanings.

L'édification de constructions d'activités artisanales ou industrielles.

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

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

Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

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

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

### ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

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



L'accès direct sur la RD 164 est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 16, 23, 26, 31 et 84.

## **ARTICLE Ub 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### I - 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.

### 2.- Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

### 3.- Eaux pluviales

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

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

### 4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements, les ZAC ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de l'alignement, excepté pour la façade d'accès au garage qui sera implantées à 5m minimum de l'alignement.

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

Hors agglomération, la distance entre l'implantation des activités et de l'habitat et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 25 m le long des RD 16, 23, 26, 31 et 84,
- 75 m le long de la RD 178, 35 m en cas de projet urbain,
- 75 m le long de la RD 164, 50 m en cas de projet urbain.

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

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

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut 12 m.

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

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 m à l'égout ou à l'acrotère.  
Toutefois, la hauteur de l'annexe ne doit pas dépasser la hauteur du bâti principal.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

Les tuiles demi rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. Les couvertures en tuiles auront une pente de 20° environ.

Les toitures végétalisées seront acceptées avec une pente de toiture moindre.

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- En façade, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.

## **ARTICLE Ub 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Sont imposées un minimum de 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement), pour les opérations d'habitat collectifs ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 ml.

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

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

30 % de la surface totale d'une opération d'habitat groupé (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale) d'espaces verts, en espace d'agrément et planté d'arbres à haute tige répartis de façon homogène sur l'ensemble de l'opération ;

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

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

Sans objet.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uh

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

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

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

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

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

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

L'édification de constructions d'activités artisanales ou industrielles.

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

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

Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

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

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane

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

### ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

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

L'accès direct est interdit sur la RD 164 hors agglomération. Dans l'agglomération, l'accès direct sur la RD 164 est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 16, 23, 26, 31 et 84.

## **ARTICLE Uh 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### I - 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.

### 2.- Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

### 3.- Eaux pluviales

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

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

### 4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements, les ZAC ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Uh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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

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

Hors agglomération, la distance entre l'implantation et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 25 m pour les RD 16, 23, 26, 31, 84

- 75 m pour la RD 164 (En raison de l'élaboration d'un projet urbain, la distance entre l'implantation et l'axe de la voie de la RD 164 ne pourra être inférieure à 50 m pour l'habitat et les activités), sauf pour le sous secteur Uez (cf. paragraphe 5).
- 30 m pour les bretelles d'échangeur ;

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, 15 m par rapport à l'axe des routes de dessertes locales (RDL) et 20 m par rapport à l'axe de la RD 164 et 178
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

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

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

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

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

Sans objet.

### **ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est de 0,25.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut 12 m.

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

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 m à l'égout ou à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur de l'annexe ne doit pas dépasser la hauteur du bâti principal.

### **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

Les tuiles demi rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. Les couvertures en tuiles auront une pente de 20° environ. Les toitures végétalisées seront acceptées avec une pente de toiture moindre.

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- En façade, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.

## **ARTICLE Uh 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Sont imposées un minimum de 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement), pour les opérations d'habitat collectifs ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 ml.

## **ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

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

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

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

Sans objet.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

Le **secteur UL** est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs et de tourisme ainsi que des services publics, éducatifs, associatifs.

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

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

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

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

L'édification de constructions d'activités artisanales ou industrielles.

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

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

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

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

### ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

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

L'accès direct est interdit sur la RD 164 hors agglomération. Dans l'agglomération, l'accès direct sur la RD 164 est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 16, 23, 26, 31 et 84.



#### **ARTICLE UL 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

##### Alimentation en eau

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

##### Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

##### Eaux pluviales

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

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

##### Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements, les ZAC ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des emprises.

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

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

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

Sans objet.

#### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut 15 m.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

## **ARTICLE UL 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

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

Sans objet.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

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

Un **sous secteur Uez** est créé sur le périmètre de la ZAC de La Pancarte 2.

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

Les constructions et installations qui ne sont pas destinées à être édifiées en zones d'activités économiques.

**En secteur Ue** : les constructions à destination de logements sauf ceux décrits en article Ue2.

**En sous-secteur Uez** : les logements ne sont pas autorisés.

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

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

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

**En secteur Ue** : la création de logements de fonction limité à un logement par activité dans un volume du bâtiment d'activité, sous réserve que leur surface n'excède pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**En sous secteur Uez** : La division d'un bâtiment en cellules est autorisée sous réserve que pour chaque cellule la surface de plancher soit supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

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

3 – L'accès direct est interdit sur la RD 164 hors agglomération. Dans l'agglomération, l'accès direct sur la RD 164 est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

4.- L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 16, 23, 26, 31 et 84.

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

##### 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.

##### 2.- Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

**En sous secteur Uez** : en l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est possible. L'assainissement pourra être raccordé au réseau de Nort sur Erdre.

##### 3.- Eaux pluviales

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

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

##### 4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements, les ZAC ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**En secteur Ue**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum des voies et emprises publiques.

**En sous secteur Uez**, les implantations seront les suivantes :

- le long de la RD 164, les bâtiments seront implantés à 25 m minimum de l'axe de la voie;
- le long de la nouvelle RD 178, les bâtiments seront implantés à 35 m minimum de l'axe de la future voie.

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

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

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

Sans objet.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

**En sous secteur Uez :** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut 8 m.

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

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

### **En sous secteur Uez :**

#### **Les toitures :**

Les toitures seront à faible pente (inférieure à 10 %). Elles seront masquées par un acrotère périphérique.

Les équipements techniques susceptibles d'émerger seront intégrés et masqués par l'acrotère.

#### **Les façades :**

Les façades présenteront une cohérence architecturale par les matériaux et les couleurs choisis.

Des volumes, des couleurs ou des matériaux secondaires peuvent venir enrichir l'unité d'ensemble en soulignant une fonction particulière, telle que l'entrée, l'accueil, la vitrine d'exposition...

#### **Les ouvertures :**

Les vitrages à effet de miroir sont interdits.

#### **Les menuiseries et systèmes d'occultations :**

Les menuiseries seront en bois ou métallique.

Les volets battants sont interdits.

#### **Les équipements techniques :**

Les équipements techniques doivent être intégrés au projet général.

#### **Publicité, enseignes :**

Les enseignes pourront être éclairées par des spots ou être éventuellement lumineuses. Leur positionnement sur la façade sera harmonieusement composé dans le dessin de celle-ci.

Les vastes enseignes ou caissons lumineux en drapeaux, posés en toiture sont interdits, tout comme les enseignes lumineuses clignotantes et toute enseigne susceptible de gêner les conducteurs. Tous les autres éclairages non directement liés à l'enseigne (ex : néons filants en bas de toiture) sont interdits.

Le long de la RD 164 et de la future RD 178, les clôtures sont interdites.

Ailleurs, les clôtures ne sont autorisées que lorsqu'elles sont rendues indispensables par la nature de l'activité exercée, comme par exemple autour des surfaces de vente extérieures non couvertes ou des zones de stockage extérieur.

Les clôtures des surfaces de vente extérieures non couvertes seront composées d'un grillage en panneaux rigides nervurés à petite maille verticale sur un soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm. Ces éléments seront de la même couleur que le matériau dominant du bâtiment principal, c'est à dire de teinte grise. Le grillage et les poteaux seront impérativement de la même teinte et d'une hauteur maximale de 2,50 m. Si une haie est plantée le long de cette clôture, elle sera positionnée côté extérieur du grillage.

Les annexes et les dépendances seront construites dans les mêmes matériaux et dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.

## **ARTICLE Ue 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uhe

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

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

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

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

L'ouverture de campings et caravanings.

L'édification de constructions d'activités artisanales ou industrielles.

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

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

Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

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

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

### ARTICLE Uhe 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

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

3 – L'accès direct est interdit sur la RD 164 hors agglomération. Dans l'agglomération, l'accès direct sur la RD 164 est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

4.- L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur les RD 16, 23, 26, 31 et 84.

#### **ARTICLE Uhe 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

##### 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.

##### 2.- Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

##### 3.- Eaux pluviales

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

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

##### 4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements, les ZAC ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE Uhe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à 5ml minimum des voies et emprises publiques.

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

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

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

Sans objet.



### **ARTICLE Uhe 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Uhe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- En façade, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.

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

### **ARTICLE Uhe 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

### **ARTICLE Uhe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

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

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

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

Sans objet.

**Titre 3 : Dispositions applicables à la  
zone à urbaniser**

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

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

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

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

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

- **Le secteur 1AUe** est à vocation d'activités économiques.
- **Le secteur 1AU**, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies au P.A.D.D.  
L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.
- **Le secteur 2AU** défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

*Les règles du secteur 1AUe sont écrites au chapitre 1*

*Les règles du secteur 1AU sont écrites au chapitre 2*

*Les règles du secteur 2AU sont écrites au chapitre 3*

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe est à vocation d'activités économiques.

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

Les constructions et installations qui ne sont pas destinées à être édifiées en zones d'activités économiques.

**Rappel** : les logements ne sont pas autorisés.

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

Les constructions d'activités artisanales, sous réserve qu'elles ne soient pas des commerces de détail et de proximité.

L'aménagement du secteur se fera de façon globale.

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

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

### ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Toutefois, cette largeur peut être réduite dans le cas d'un plan d'ensemble ;

Aucun accès direct n'est admis le long des RD 26, 31, 164, 178 et 84;

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

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

Aucun accès n'est admis le long de la RD 178 ;

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

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

### 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.

### 2 - Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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.

### 3. Réseaux électriques et de télécommunication

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à 5ml minimum des voies et emprises publiques.

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

Hors agglomération, la distance entre l'implantation des activités et de l'habitat et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 25 m le long des RD 16, 23, 26, 31 et 84,
- 75 m le long de la RD 178, 35 m en cas de projet urbain,
- 75 m le long de la RD 164, 50 m en cas de projet urbain.

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

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

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m en son point le plus haut.

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

### **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- En façade, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.

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

### **ARTICLE 1AUe 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

**Le secteur 1AU**, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies au P.A.D.D.

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

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

Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement.

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

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.

Les lotissements à usage d'activités.

L'ouverture ou l'extension de carrières.

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

Les secteurs 1AU sont ouverts à l'urbanisation dès l'entrée du PLU. L'aménagement de ces secteurs doit être réalisé selon les principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Toute opération de plus de 10 logements doit compter 30 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

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

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

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Toutefois, cette largeur peut être réduite dans le cas d'un plan d'ensemble ;

Aucun accès direct n'est admis le long des RD 26, 31, 164, 178 et 84;

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

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

Aucun accès n'est admis le long de la RD 178 ;

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

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

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

##### 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.

##### 2 - Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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.

##### 3. Réseaux électriques et de télécommunication

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à 5ml minimum pour les garages pour la façade d'accès au garage et à 3 ml minimum pour les habitations et autres constructions.

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

Hors agglomération, la distance entre l'implantation des activités et de l'habitat et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 25 m le long des RD 16, 23, 26, 31 et 84,
- 75 m le long de la RD 178, 35 m en cas de projet urbain,
- 75 m le long de la RD 164, 50 m en cas de projet urbain.



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

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

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m en son point le plus haut.

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

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 m à l'égout ou à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur de l'annexe ne doit pas dépasser la hauteur du bâti principal.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

Les toitures végétalisées seront acceptées avec une pente de toiture moindre.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- En façade, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.

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

## **ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

30 % de la surface totale d'une opération d'habitat groupé (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale) d'espaces verts, en espace d'agrément et planté d'arbres à haute tige répartis de façon homogène sur l'ensemble de l'opération ;

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

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

Sans objet.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

**Le secteur 2AU** défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

L'ouverture des secteurs 2 AU nécessite une modification ou une révision du PLU.

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

Toutes constructions et installations non écrites en article 2AU2.

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

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

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

### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Aucun accès direct n'est admis le long des RD 26, 31, 164, 178 et 84;

Aucun accès n'est admis le long de la RD 178 ;

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

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

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.

2 - Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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.

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

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

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

Hors agglomération, la distance entre l'implantation des activités et de l'habitat et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 25 m le long des RD 16, 23, 26, 31 et 84,
- 75 m le long de la RD 178, 35 m en cas de projet urbain,
- 75 m le long de la RD 164, 50 m en cas de projet urbain.

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

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

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

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m en son point le plus haut.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- En façade, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.

#### **ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

Sans objet.

## Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

### Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.

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

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

Les maisons d'habitation sont autorisées à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 m de celle-ci.

Une seule maison est autorisée par exploitation et deux par GAEC ou sociétés agricoles comprenant au moins deux foyers fiscaux.

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

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement de 100 m par rapport aux limites des zones U, AU, et secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

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

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

### **Article A 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

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

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

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

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

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

Les accès privés directs à la RD 164 sont interdits.

### **ARTICLE A 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RÉSEAUX DIVERS**

#### 1. Alimentation en eau

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

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

#### 2.- Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

#### 3.- Eaux pluviales

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

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

#### 4. - Électricité - Téléphone – Télédiffusion

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

### **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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



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

- 25 m pour les RD 16, 23, 26, 31, 84
- 75 m pour la RD 164
- 100 m pour la RD 178
- 30 m pour les bretelles d'échangeur ;

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL**

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

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

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

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

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 m à l'égout ou à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur de l'annexe ne doit pas dépasser la hauteur du bâti principal.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

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

**Éléments de paysage** : Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Des plantations de haies seront prévues autour de tous les bâtiments d'exploitation.

## Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

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

Cette zone est divisée en trois secteurs :

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

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

Le sous secteur Nha se situe à proximité, sous 100 m, de bâtiments agricoles en activité (ou réutilisables pour une activité agricole) ; seul l'agrandissement de construction existante y est autorisé. Le changement de destination des bâtiments non destinés à l'habitat n'est pas autorisé.

Le sous secteur Nhb se situe à une distance plus éloignée ( plus de 100 m) des bâtiments agricoles en activité ; L'agrandissement et le changement de destination de construction existante y sont autorisés.

- Le **secteur NI** correspond à un secteur naturel d'aménagement léger de loisirs de plein air. L'activité artisanale existante peut s'y maintenir.

*Les règles du secteur N sont écrites au chapitre 1*

*Les règles du secteur Nh sont écrites au chapitre 2*

*Les règles du secteur NI sont écrites au chapitre 3*

## CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES AU SECTEUR N

Le **secteur N** correspond aux zones naturelles à protéger.

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

Toutes constructions et installations non écrites en article N2.

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

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine ou ceux nécessaires à la réalisation de bassins, de rétention ou de réserves incendie.

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

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

Sans objet.

### ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Sans objet.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

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

Sans objet.

## CHAPITRE 2- REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Nh

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. L'artisanat existe.

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

**Le sous secteur Nha** se situe à proximité, sous 100 m, de bâtiments agricoles en activité (ou réutilisables pour une activité agricole) ; seul l'agrandissement de construction existante y est autorisé. Le changement de destination des bâtiments non destinés à l'habitat n'est pas autorisé.

**Le sous secteur Nhb** se situe à une distance plus éloignée (plus de 100 m) des bâtiments agricoles en activité ; L'agrandissement et le changement de destination de construction existante y sont autorisés.

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

Toutes constructions et installations non écrites en article Nh 2.

### ARTICLE Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie) ou ceux liés à la valorisation du patrimoine ou ceux nécessaires à la réalisation de bassins, de rétention ou de réserves incendie.

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

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

Les annexes, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

**En sous secteur Nha**, secteur proche des bâtiments agricoles en activité :

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

**En sous secteur Nhb :**

- l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation sont autorisés.
- le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve:
  - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
  - que leur aspect extérieur soit conservé
  - que l'assainissement soit réalisable

### **ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

Les accès privés directs sur la RD 164 sont interdits. Les accès privés doivent être groupés et limités le long de la RD 178.

### **ARTICLE Nh 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

#### 1.- Eau potable :

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

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

#### 2.- Assainissement

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

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

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### 3. - Électricité, téléphone, télédistribution

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

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

### **ARTICLE Nh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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



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

- 25 m pour les RD 16, 23, 26, 31, 84
- 75 m pour la RD 164
- 100 m pour la RD 178
- 30 m pour les bretelles d'échangeur ;

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, 15 m par rapport à l'axe des voies RDL et à 20 m par rapport à l'axe des RD 164 et 178,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

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

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

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

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

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

Sans objet.

#### **ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

La hauteur maximale de l'extension devra être identique à la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 m à l'égout ou à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur de l'annexe ne doit pas dépasser la hauteur du bâti principal.

#### **ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet.

## CHAPITRE 3- REGLES APPLICABLES AU SECTEUR NI

Le **secteur NI** correspond à un secteur naturel d'aménagement léger de loisirs de plein air. L'activité artisanale existante peut s'y maintenir.

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

Toutes constructions et installations non écrites en article N2.

### ARTICLE NI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie) ou ceux liés à la valorisation du patrimoine ou ceux nécessaires à la réalisation de bassins, de rétention ou de réserves incendie.

Les constructions légères destinées à recevoir des activités de loisirs.

### ARTICLE NI 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Les accès privés directs sur la RD 164 sont interdits. Les accès privés doivent être groupés et limités le long de la RD 178.

### ARTICLE NI 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

#### 1.- Eau potable :

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

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

#### 2.- Assainissement

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

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### 3. - Électricité, téléphone, télédistribution

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

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

## **ARTICLE NI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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

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

- 25 m pour les RD 16, 23, 26, 31, 84
- 75 m pour la RD 164
- 100 m pour la RD 178
- 30 m pour les bretelles d'échangeur ;

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, 15 m par rapport à l'axe des voies RDL et à 20 m par rapport à l'axe des RD 164 et 178,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

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

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

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

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

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

Sans objet.

#### **ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

La hauteur maximale de l'extension devra être identique à la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 m à l'égout ou à l'acrotère.  
Toutefois, la hauteur de l'annexe ne doit pas dépasser la hauteur du bâti principal.

#### **ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet.