Montrevault sur Èvre

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - REGLEMENT

Approbation du PLU le 24 Avril 2017
Modification n°1 : 27 janvier 2020
Modification simplifiée n°1 : 6 juillet 2023
Modification n°2 : 28 mars 2024
Modification n°3 : 01 octobre 2026

Version septembre 2026

Document réalisé par le groupement :

SOMMAIRE

Dispositions générales 4
Définitions 11
Dispositions applicables aux zones U 18
Zone Ua 19
Zone Ub 31
Zone Ue 42
Zone UL 49
Zone Uy 56
Dispositions applicables aux zones AU 70
Zone 1AU 71
Zone 1AUy 80
Zone 2AU 91
Dispositions applicables aux zones A 97
Dispositions applicables aux zones N 112

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones pour lesquelles un règlement spécifique est développé.

NB : Les numéros de références aux articles du Code de l'Urbanisme sont ceux en vigueur au 01 janvier 2016.

En lien avec le zonage d'assainissement, les secteurs situés en U ou en AU qu'il n'est pas prévu de raccorder au réseau d'assainissement collectif des bourgs sont repérés avec un indice « **a** » supplémentaire sur le règlement graphique.

LES ZONES U

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

Uam	Cœur de bourg de Montrevault	La situation en promontoire du bourg et la qualité du bâti et de son espace urbain en font un secteur où la mise en valeur du patrimoine revêt un enjeu fort. Le recours à l'outil de protection L.151-19 y est utilisé pour protéger le patrimoine bâti, des façades. des murs.
Uap	Cœur de bourg de Saint Pierre Montlimart	Le tissu urbain du bourg et le renforcement de la polarité de Saint Pierre autorisent une plus grande variabilité dans les projets en termes de hauteur.
Ubb		Secteur de fond de jardin où la constructibilité est limitée
Ue		Ensembles accueillant les équipements de type scolaire, sportif, culturel et de loisirs, qui, par leur volumétrie, leur emprise, leurs besoins en stationnement…nécessitent une règle adaptée
UL		Secteur des gîtes de la Barbotine accueillant des hébergements et des activités de loisirs.
Uya	Parc structurant des Alliés	Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique et offrant des services connexes aux entreprises et aux salariés
Uyb	Parc intermédiaire de Belleville	Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique, enjeu paysager en entrée de ville, bénéficiant des services présents dans l'agglomération

Uybp	Pôle mixte à vocation dominante d'équipements structurants	Accueil d'équipements structurants nécessitant une bonne desserte routière, des services et entreprises ainsi que les logements de fonction de la caserne de gendarmerie
Uyc	Zones artisanales de proximité	Renforcement des bourgs, mais doivent s'adapter aux contraintes de proximité
Uyca		Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Uyca s'appliquent.
Uyd	Avenue de Bon Air et rue Notre Dame	Vocation commerciale et de service
Uye	Synergie	Vocation de formation et locaux de restauration, d'hébergement, de réunion, d'évènements associés

LES ZONES AU

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

- **La zone 1 AU « ouverte » 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, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

1AUrj		Secteur destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de réversibilité des aménagements et des constructions dans le bourg de la Boissière
1AUyb	Parc intermédiaire de Belleville	Elle correspond à l'extension du Parc intermédiaire de Belleville
1AUyc	Zones artisanales de proximité	Elle correspond aux extensions des zones artisanales de proximité

- **La zone 2 AU « fermée »,** nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles :

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, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

2AU	Destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour accueillir principalement, la production d'un parc de logements adapté et recherchant, par son insertion dans le

	paysage environnant, la mise en valeur de l'identité de chaque bourg.
2AUy	destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour y accueillir des activités qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans les bourgs.

LES ZONES A

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

Ac	Présence de gisements d'argile où l'activité de carrière est autorisée sous conditions et qui justifie d'y encadrer les modes d'occupation du sol
Ad	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de stockage de déchets inertes sous condition de remise en état du site après exploitation
Av	Secteur à vocation viticole exclusive correspondant au périmètre AOC, non constructible
Ar	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à un chenil
Ax	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de compostage sous condition de remise en état du site après exploitation
Ay	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné à permettre l'évolution d'une entreprise industrielle existante

LES ZONES N

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés , ou non,, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Ne	Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées et nécessaires aux unités de traitement des eaux usées des réseaux collectifs, aux déchetteries
Nd	Secteur correspondant à une ancienne décharge où les occupations du sol sont strictement encadrées
Nf	Secteur correspondant aux ensembles boisés dotés de plan de gestion ou tout autre outil destiné à pérenniser et à exploiter de manière durable les boisements correspondants
NL	Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées à la vocation de loisirs et de mise en valeur des continuités vertes au sein des bourgs ou des sites à mettre en valeur
NLa	Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées et nécessaires à la vocation d'hébergement et d'animation touristique et à la confortation des constructions existantes

Nm	Secteur où seule la confortation et l'aménagement des constructions existantes liées aux activités de sport mécanique est admises

ARTICLE II AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Espace boisé classée à conserver

Le classement en **Espace boisé classé** à conserver au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

2. Terrains cultivés à protéger et inconstructibles

Les **terrains cultivés** à protéger et identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégées. A ce titre, seules les constructions et installations destinées à leur mise en valeur sont admises : local de stockage, abri de jardin sous réserve de leur intégration à l'environnement immédiat.

3. Emplacement réservé

La servitude établie au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés et les collectivités bénéficiaires. Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles
L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer

Les sentiers de randonnée repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un sentier de randonnée sont soumis à déclaration préalable. Ces travaux pourraient être refusés ou soumis à des conditions particulières (déplacement…) s'ils sont de nature à porter atteinte aux continuités des itinéraires.

5. Patrimoine (bâti et petit patrimoine) à préserver et à mettre en valeur

Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du L.151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un mur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré par le symbole doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts en vue de les conserver et de les mettre en valeur.

6. Secteur à protéger

Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du L.151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur la façade d'un bâtiment situés rue du Château et place du Château à Montrevault dotée d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques de la rue et en vue de mettre en valeur les éléments et les points

de vue remarquables : des démolitions ponctuelles peuvent être admises en particulier de murs de clôture ou de bâtiments obstruant les vues.

7. Arbre isolé à préserver et à mettre en valeur

Les arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes ;

- Risque pour la sécurité publique : état sanitaire dégradé, gène pour la visibilité et la circulation automobile ;
- Réalisation de travaux et équipements d'intérêt public ou collectif autorisés dans la zone.

8. Haie bocagère à préserver et à mettre en valeur

Les **haies** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Toutefois, leur suppression peut être admise pour créer un accès, permettre un aménagement parcellaire ou les travaux et équipements d'intérêt public ou collectif autorisés dans la zone et conditionnée à une recréation de linéaire bocager. L'OAP thématique « trame verte et bleue » précise les modalités de mise en œuvre.

9. Cours d'eau à préserver et à mettre en valeur

Les cours d'eau repérés au plan n'ont pas un caractère exhaustif.

Les **cours d'eau** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d'eau sont admis.

NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d'eau, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.

10. Emprise indicative des zones humides

Les zones humides repérées au plan n'ont pas un caractère exhaustif. Une étude approfondie sera à réaliser au moment du projet afin de caractériser les fonctionnalités de la zone humide impactée par celui-ci et de mettre en œuvre les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

Les **zones humides** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Dès lors, des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide pourront être demandées au titre du code de l'environnement.

Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.

NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des zones humides, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.

11. Changement de destination autorisé

Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination sous réserve des dispositions prévues dans le règlement écrit des zones A et N.

La liste des bâtiments concernés est annexée au règlement écrit.

Il est rappelé que le permis de construire autorisant un changement de destination concernant ces bâtiments est soumis préalablement à l'avis conforme de la CDPENAF.

12. Linéaire commercial

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme **« linéaires commerciaux à préserver »**, le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

13. Mouvement de terrain

Dans les zones concernées par les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines ou cavités et repérées sur le document graphique, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque d'effondrement. Voir article V ci-après.

14. Entités archéologiques sensibles

Dans les entités archéologiques sensibles identifiées au règlement graphique, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeubles est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (article R111-4 du Code de l'urbanisme).

Les zonages archéologiques sont disponibles en ligne et mises à jour chaque année :
https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Pays-de-la-Loire/Ressources-et-documents/Atlas-des-patrimoines

15. Secteurs des zones U et AU non desservis par l'assainissement collectif

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE III DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulatives des OAP et du règlement.

ARTICLE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUEES AUX ABORDS DES VOIES BRUYANTES

Dans les secteurs affectés par le bruit qui sont situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (voir annexe), des prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles **L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement**.

ARTICLE V DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE EFFONDREMENT-CAVITES

L'Article R 111-2 prévoit que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations».

Afin de prendre en compte les risques naturels, tout projet de construction situé en zone d'effondrement pourra être soumis à des prescriptions particulières et notamment à des sondages de sol en vue de détecter les éventuelles cavités.

Le repérage des zones d'effondrement au sein de l'enveloppe urbaine est porté sur le règlement graphique pour la commune déléguée de Saint Pierre Montlimart. Des données sont disponibles sur les communes de la Salle la Chapelle Aubry, Saint Rémy en Mauges, Montrevault, Chaurdon en Mauges et le Fief Sauvin. Les cartographies sont jointes en annexe du présent règlement.

Sur les secteurs repérés aux documents graphiques, le pétitionnaire devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement au niveau du sol et du sous-sol, et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque.

ARTICLE VI DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON

Dans les secteurs affectés par le risque Radon (voir annexe), des mesures adaptées doivent être prises au sein des constructions pour assurer une bonne ventilation de chaque pièce.

ARTICLE VII DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans les zones inondables délimitées sur les documents graphiques par un indice « i » , sont interdites les constructions en sous-sol.
La cote minimale de plancher du Rez de Chaussée des constructions nouvelles et des extensions admises dans les zones correspondantes doit être établie à +0.40 m au-dessus du terrain naturel.

Ces secteurs sont soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2016-2021), dont les principales s'imposant au plan local d'urbanisme sont rappelées ci-après :

Disposition 1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016 prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.

Par exception au 1er alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, sous réserve de préserver la sécurité des personnes :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée : en particulier, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage).
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères (à condition qu'elles n'aient pas pour effet de créer des logements),
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nautiques nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau, dès lors qu'elles sont admises par le règlement de la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Disposition 2 : Préservation de zones d'expansion des crues*

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U., interdit la réalisation de nouvelle digue* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets.

* **digue** : ouvrage réalisé avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- les régalages sans apports extérieur ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m^3 ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1.

Disposition 3 : Zones potentiellement dangereuses

À défaut d'analyse locale spécifique justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, le P.L.U. interdit l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable :

En l'occurrence, la construction existante destinée à l'habitation ou de la restauration permettant l'accueil de public, doit bénéficier d'un niveau refuge (étage, demi-étage) permettant d'abriter le nombre maximal de personnes pouvant simultanément être accueillies au sein de la construction. Ce niveau refuge doit être situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation, dans le cadre d'une crue exceptionnelle ou centennale.

Rappel :

Entre les dispositions du PGRI ou du P.L.U. en vigueur, ce sont les dispositions réglementaires les plus contraignantes qui s'imposent.

ARTICLE VIII DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU RESEAU EAU POTABLE

En application du code de la santé publique, la protection du réseau de distribution d'eau potable doit être assurée en permanence. A ce titre, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés.
- Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui y est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable conte les retours d'eausera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

  En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits ou du forage doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits ou du forage doit être autorisé par arrêté préfectoral.
- L'obligation de déclaration concernant les puits ou les forages est étendue aux systèmes de récupération des eaux de pluie en précisant l'identification du bâtiment concerné, et s'il y a lieu, une estimation des volumes à l'intérieur des bâtiments.

  Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 aout 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inacessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétats. Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution destinée à la consommation humaine est interdite.

  Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles et les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation, quelque soit cet usage .

ARTICLE IX DISPOSITIONS CONCERNANT LES SITES ET SOLS POLLUES

Le préfet de Maine et Loire a notifié à la commune de Montrevault un arrêté de création de(s) secteur(s) d'information sur les sols (SIS) en date du 27 février 2019.
Il s'agit d'un nouvel outil de conservation de la mémoire qui vise à améliorer l'information et à accélérer la dynamique de réhabilitation des sites et sols pollués.
Ainsi une réglementation spécifique s'applique sur les terrains concernés par un SIS.
Sur la commune de Montrevault-sur-Evre, quatre communes déléguées sont concernées par des SIS : La Boissière-sur-Evre, La Chaussaire, Le Fuilet et Saint-Pierre-Montlimart .
Conformément à l'article R125-46 du Code de l'Environnement, cet arrêté est annexé au PLU.

ARTICLE X D I S P O S I T I O N S CONCERNANT LE PERIMETRE DE SERVITUDE DE GEL DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG) SONT DEFINIES PAR L'ARTICLE L151-41 ALINEA 5 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs concernés, la présente servitude interdit, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction ou installation nouvelle.

DEFINITIONS

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée , ou non, à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : lexique national de l'urbanisme).

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situés en retrait d'au moins **1,50 m** sur l'une des façades sur rue ou arrière, et restant dans le gabarit enveloppe défini à **l'article 10** de la zone concernée. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

DISTANCES

Les distances sont comptées horizontalement et perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ÉLÉMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

Ils comprennent :

- les **éléments architecturaux**
  Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, etc. dès lors qu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les **saillies traditionnelles**
  Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, etc. ;

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les éléments en saillie de la façade, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, scolaire, périscolaire, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les articles 6 et 10, le terme « façade principale » désigne le côté de la construction donnant sur la rue. Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

Façades visées aux articles 7 et 11

Dans les **articles 7 et 11**, le terme « façade » désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les « pignons ».

HAUTEUR MAXIMALE DES FAÇADES ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

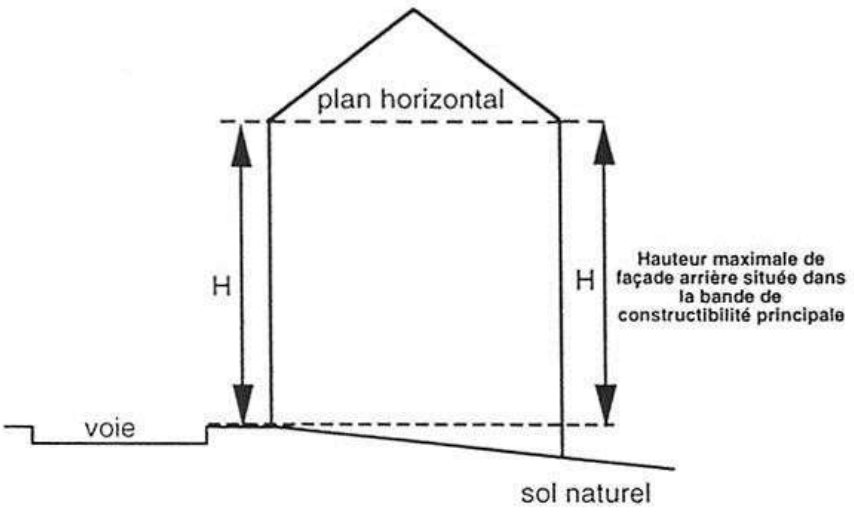
La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques).

Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles, ainsi que les éléments architecturaux.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur rue :
    - à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée **à moins de 5 m** de cet alignement ;
    - à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée **à 5 m ou plus** de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.
- Pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.
Cf. schéma ci-après :



LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace public à caractère structurant tels que place, placette, mail, cour urbaine, etc et les voies douces.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux « cœurs » de bourg et se caractérise par :

- Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence d'activités commerciales et de services, pour une grande part établis au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places....
- Une valeur patrimoniale avec de nombreux édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Uam	Cœur de bourg de Montrevault	La situation en promontoire du bourg et la qualité du bâti et de son espace urbain en font un secteur où la mise en valeur du patrimoine revêt un enjeu fort. Le recours à l'outil de protection L 123-1-5 III 2° y est utilisé pour protéger le patrimoine bâti, des façades. des murs.
Uap	Cœur de bourg de Saint Pierre Montlimart	Le tissu urbain du bourg et le renforcement de la polarité de Saint Pierre autorisent une plus grande variabilité dans les projets en termes de hauteur.
Uaa		Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Ub s'appliquent.
Uai		Secteur soumis à risque d'inondation

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif absent dans la zone Uba.

La zone Ua est partiellement affectée par des aléas « mouvements de terrain » (St-Pierre-Montlimart).

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides et les haies faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique, ainsi que celles

relatives aux continuités douces répertoriées (vigne à vélo, PDIPR…) également reportées sur le règlement graphique.

VOCATION DE LA ZONE :

Il s'agit à la fois :

- de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités de commerce, de service et d'artisanat, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce,
- tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral, en particulier concernant les modalités d'organisation de l'opération et des éventuelles tranches successives. Elles visent à promouvoir une urbanisation cohérente et de qualité à travers notamment les éléments suivants : objectif minimum de logements, gestion des accès et de l'insertion dans le tissu bâti existant du point de vue des réseaux, de la prise en compte des potentialités liées à la végétation existante ou au site.

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.

3 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat, ainsi que les éoliennes, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

4 - Le changement de destination des commerces le long des voies repérées aux documents graphiques comme **« linéaires commerciaux à préserver »**. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions particulières liées aux OAP
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone Ua doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

1 - Pour les terrains concernés par l'existence d'**une entité archéologique recensée** (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les « Dispositions générales » du présent règlement.
2 - Pour les terrains concernés par **les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines ou de cavités et repérées sur le document graphique**, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque et notamment à une étude de sol préalable. Le pétitionnaire devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement au niveau du sol et du sous-sol, et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque.

3 - Pour les terrains concernés par **le risque inondation**, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0.40m par rapport à la cote de terrain naturel.

Sont admis sous conditions:

3 - Les travaux exécutés sur un bâtiment ou un mur faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré par le symbole** ⚠ qui doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant l'intérêt de ces bâtiments ou mur en vue de les conserver et de les mettre en valeur.

4 - Tous les travaux exécutés sur la façade d'un bâtiment situés **rue du Château et place du Château à Montrevault** dotée d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme,** qui doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques de la rue et en vue de mettre en valeur les éléments et les points de vue remarquables : des démolitions ponctuelles peuvent être admises en particulier de murs de clôture ou de bâtiments obstruant les vues.

Sont autorisés sans condition particulière :

5 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

6 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activité artisanale, à condition de ne pas générer de risque ou de nuisance.

7 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activité industrielle, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle existante, à condition d'améliorer la fonctionnalité de l'activité, de ne pas générer de risque ou de nuisance et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

8 – La réfection, l'extension des constructions à usage agricole existantes en vue de leur mise aux normes.

ARTICLE Ua 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE Ua 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir. L'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être conforme à la règlementation en vigueur.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 2 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans l'attente de la mise en place du réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe n°3 au Plan Local d'Urbanisme « Assainissement ».

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

L'installation doit pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement collectif.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Dans le cas d'une opération de renouvellement urbain, l'emprise des espaces publics et des voies publiques ou privée pourra être amenée à être réorganisée. Dans ce cas, l'opération d'aménagement pourra imposer les conditions de retrait prévues au point 1 suivant en vue de garantir la qualité du paysage urbain de l'opération.

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de **l'article 11** ;

- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile et espaces publics

Les constructions sont implantées **à l'alignement**.

Une implantation en retrait peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (30 mai 2011), ne respectant pas les règles du présent article.

- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti perçu depuis la voie publique et dans la limite de 30% maximum de la façade sur rue,

- dans le cas d'un bâtiment à plusieurs niveaux, le retrait du rez-de-chaussée pour créer un front bâti du type « arcades » ;

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies : la règle s'applique le long de la voie qui comporte l'accès principal à la construction ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain sauf pour des raisons de sécurité publique (circulation, lutte contre l'incendie).

2 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** et sous réserve du respect des dispositions de **l'article 11**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**;

- soit avec un **retrait minimal de 2 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- en vue de la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;

- en vue de l'extension sur le même terrain d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions à usage d'activité

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles à usage d'activité industrielle autorisées à l'article Ua2 ne peut dépasser **50 m2** à la date d'approbation du PLU

2 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

EN ZONE UA ET EN SECTEUR UAm

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou R+1.

EN SECTEUR UAp

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m à l'égout de toiture ou R+3.

En outre, en cas d'extension ou d'implantation contiguë à une construction existante de valeur et en bon état ne respectant pas ces règles, la construction nouvelle pourra conserver la hauteur de l'existant sous réserve d'une bonne intégration avec l'existant.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité et notamment, l'ordonnancement et le rythme des façades donnant sur la voie principale. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Rappel : Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Dans le secteur de la rue et de la place du Château à Montrevault identifié au titre de l'article L151-19du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'appliquent aux façades donnant sur la rue :

Y compris en cas d'isolation thermique ou acoustique, dans le cadre de constructions nouvelles, extension ou réfection, les façades des constructions donnant sur la rue et la place du Château doivent être enduites à base de chaux aérienne ou recouvertes d'un enduit rappelant son aspect. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les éléments de modénature doivent être conservés ou repris. Ils sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…)

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti en façade, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

1.3 - Les murs ayant un caractère remarquable figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Ces murs qui constituent un élément de paysage doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L151-19du Code de l'Urbanisme.

Il importe que ces murs soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les percements d'ampleur limitée (4,00 mètres maximum) peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité ; des travaux de réfection, voire de reconstruction, peuvent être également autorisés, à parti du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

1.4 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

<u>Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées</u>

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être :
- soit constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté , ou non, d'un dispositif à claire- voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un grillage rigide éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.30 m, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1.80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE Ua 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

1.1 - Normes à respecter pour le stationnement

EN SECTEUR UAm

Non règlementé.

EN ZONE Ua et en secteur UAp

Logement :

Une place par logement

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

1.2 - Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

1- Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Afin de tenir compte des évolutions techniques et règlementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux extensions des bourgs et se caractérise par :

- Un bâti de type pavillonnaire peu dense, implanté au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement, implanté généralement en en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives ;
- La présence d'équipements, d'activités ;

Elle comprend plusieurs secteurs:

Uba	Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Ub s'appliquent.
Ubb	Secteur de fond de jardin où la constructibilité est limitée

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif absent dans la zone Uba.

La zone Ub est partiellement affectée par des aléas « mouvements de terrain » (St-Pierre-Montlimart).

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides et les haies faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique, ainsi que celles relatives aux continuités douces répertoriées (vigne à vélo, PDIPR…) également reportées sur le règlement graphique.

VOCATION DE LA ZONE :

Il s'agit à la fois :

- de permettre une évolution du tissu pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation des activités,
- de permettre l'optimisation du foncier, la zone présentant le plus d'opportunité pour y accueillir des opérations de densification,
- tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral, en particulier concernant les modalités d'organisation de l'opération et des éventuelles tranches successives. Elles visent à promouvoir une urbanisation cohérente et de qualité à travers notamment les éléments suivants : objectif minimum de logements, gestion des accès et de l'insertion dans le tissu bâti existant du point de vue des réseaux, de la prise en compte des potentialités liées à la végétation existante ou au site.

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

EN ZONE Ub

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.

3 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat, ainsi que les éoliennes, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

EN SECTEUR Ubb

4 – Toutes les constructions nouvelles et occupations du sol à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions particulières liées aux OAP
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone Ua doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

1 - Pour les terrains concernés par l'existence d'**une entité archéologique recensée** (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les « Dispositions générales » du présent règlement.

2 - Pour les terrains concernés par **les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines ou de cavités et repérées sur le document graphique**, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque et notamment à une étude de sol préalable.

Sont admis sous conditions:

3 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un mur faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré par le symbole** ⚠ doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts en vue de les conserver et de les mettre en valeur.

Sont autorisés sans condition particulière :

4 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

5 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activité artisanale ou industrielle, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle existante, à condition d'améliorer la fonctionnalité de l'activité, de ne pas générer de risque ou de nuisance et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

6 – La réfection, l'extension des constructions à usage agricole existantes en vue de leur mise aux normes.

EN SECTEUR Uba

Sont autorisés les occupations du sol et utilisations admises en zone Ub, sous réserve de la faisabilité d'un assainissement individuel conformément aux dispositions de **l'article 4**.

EN SECTEUR Ubb

Sont seules autorisés les occupations du sol et utilisations suivantes :

6 - Les constructions nouvelles à usage d'annexe aux habitations existantes sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas **20 m2** et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que l'habitation.

7 – Les piscines non couvertes.

8 - Les installations liées et nécessaire à la mise en œuvre d'un assainissement individuel performant des habitations existantes.

9 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux publics ou collectifs, d'intérêt général. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

ARTICLE Ub 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE Ub 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

L'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être conforme à la règlementation en vigueur.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 2 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans l'attente de la mise en place du réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

L'installation doit pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement collectif.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.
- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Dans le cas d'une opération de renouvellement urbain, l'emprise des espaces publics et des voies publiques ou privée pourra être amenée à être réorganisée. Dans ce cas, l'opération d'aménagement pourra imposer les conditions de retrait prévues à l'alinéa 1 en vue de garantir la qualité du paysage urbain de l'opération.

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de **l'article 11** ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article concernant les distances de recul par rapport aux voies du domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile , ou non, et espaces publics

Les constructions sont implantées **soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement**.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour garantir l'unité de la rue ou de la place, dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article.
- La préservation de la visibilité à l'angle des voies.
- La préservation d'une haie.

2 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** et sous réserve du respect des dispositions de **l'article 11** .

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**;

- soit avec un **retrait minimal de 2 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour les constructions à usage d'abri de jardin. Dans ce cas, une implantation à 0 ou 1m minimum sera admise.

- en vue de la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;

- en vue de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article concernant les distances de recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions à usage d'activité

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles à usage d'activité autorisées à l'article Ub2 ne peut dépasser **50 m2** à la date d'approbation du PLU

2 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou R+1.

En outre, en cas d'extension ou d'implantation contiguë à une construction existante de valeur et en bon état ne respectant pas ces règles, la construction nouvelle pourra conserver la hauteur de l'existant sous réserve d'une bonne intégration avec l'existant.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité et notamment, l'ordonnancement et le rythme des façades donnant sur la voie principale. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Rappel : Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Les murs ayant un caractère remarquable figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Ces murs qui constituent un élément de paysage doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il importe que ces murs soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les percements d'ampleur limitée (4,00 mètres maximum) peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité ; des travaux de réfection, voire de reconstruction, peuvent être également autorisés, à parti du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

1.3 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.4 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être :

- soit constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté , ou non, d'un dispositif à claire- voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- -soit d'un grillage rigide éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.30 m, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1.80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE Ub 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

1.1 - Normes à respecter pour le stationnement

Logement :

Deux places par logement

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

1.2 - Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

1- Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Afin de tenir compte des évolutions techniques et règlementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ue correspond aux ensembles accueillant les équipements de type scolaire, sportif, culturel et de loisirs, qui, par leur volumétrie, leur emprise, leurs besoins en stationnement…nécessitent une règle adaptée.

Elle comprend un secteur Uea :

Uea	Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Ue s'appliquent.

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif absent dans la zone Uea.

La zone Ue est partiellement affectée par des aléas « mouvements de terrain » (St-Pierre-Montlimart).

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon.

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement.

3 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.

4 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

ARTICLE Ue 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions particulières liées aux OAP

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone Ue doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Conditions particulières concernant les constructions nouvelles ou existantes dans tous les secteurs de cette zone :

1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un mur faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré par le symbole** ⚠ doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts en vue de les conserver et de les mettre en valeur.

Sont autorisés sans condition particulière :

2 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

ARTICLE Ue 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et de la zone d'activité et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être

traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE Ue 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 3 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans l'attente de la mise en place du réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

L'installation doit pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement collectif.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile , ou non, et espaces publics

Les constructions sont implantées **soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement**.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour garantir l'unité de la rue ou de la place, dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article.

- La préservation de la visibilité à l'angle des voies

- La préservation d'une haie.

2 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

ARTICLE Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**;

- soit avec un **retrait minimal de 2 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE Ue 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

ARTICLE Ue 12 AIRES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des besoins en stationnement doit être recherchée au sein de la zone Ue.

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ue 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ue 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ue 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

1- Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Afin de tenir compte des évolutions techniques et règlementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbaine à vocation dominante touristique accueillant les constructions et installations à dominante d'hébergement hôtelier et touristique dans le cadre d'un service commercial qui, par leur volumétrie, leur emprise, leurs besoins en stationnement… nécessitent une règle adaptée.

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les haies faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique.

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages ou travaux, à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions particulières liées aux OAP
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone UL doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

1 - Pour les terrains concernés par l'existence d'**une entité archéologique recensée** (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les « Dispositions générales » du présent règlement.

Sont autorisées les occupations ou utilisations du sol suivantes sous conditions :

2 -

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtel

▪ Autres hébergements touristiques
▪ Bureaux et locaux techniques liés aux activités autorisées
▪ Logements de fonction sous réserve :
- Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements,
- Qu'il soit limité à un logement par activité,
- Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
- Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m².
▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés

Pour les occupations ou utilisations du sol autorisées, excepté Autres hébergements touristiques :

- Seules des extensions de bâtiments existants sont autorisées, dans la limite cumulée de 300 m² d'emprise au sol par unité foncière, calculée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

- Sont uniquement autorisées les extensions sous réserve d'une intégration parfaite à l'environnement.

- Sont uniquement autorisées les extensions sous réserve de ne nécessiter aucun raccordement au réseau d'assainissement.

Pour les occupations ou utilisations du sol autorisées de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » :

- Les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs devront respecter celles inscrites à l'article R.111-38 du Code de l'urbanisme, à savoir :

« 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

- Seule l'installation au maximum de 5 habitations légères de loisirs au sens de l'article R.111-37 du Code de l'urbanisme pourra être réalisée à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du présent PLU.

- Aucun équipement sanitaire intégré aux habitations légères de loisirs ne pourra être réalisé.

Sont autorisés sans condition particulière :

3- Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

ARTICLE UL 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE UL 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, ou non, et espaces publics

Les constructions sont implantées **soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement**.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour garantir l'unité de la rue ou de la place, dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article.

- La préservation de la visibilité à l'angle des voies

- La préservation d'une haie.

2 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**;

- soit avec un **retrait minimal de 2 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière**.**

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles et des extensions doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles et des extensions ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou R+1. Cette hauteur s'apprécie à partir du plancher du rez-de-chaussée. Par exemple, dans le cas d'une cabane dans les arbres, la hauteur maximale à l'égout n'est pas mesurée à partir du terrain naturel mais bien à partir du plancher de la cabane.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement n'est pas limitée.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

ARTICLE UL 12 AIRES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des besoins en stationnement doit être recherchée au sein de la zone UL.

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

1- Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Afin de tenir compte des évolutions techniques et règlementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

ZONE Uy

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UY correspond aux zones d'activités. Elle comprend les secteurs suivants :

Uya	Parc structurant des Alliés	Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique et offrant des services connexes aux entreprises et aux salariés
Uyaa		Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Uya s'appliquent.
Uyb	Parc intermédiaire de Belleville	Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique, enjeu paysager en entrée de ville, bénéficiant des services présents dans l'agglomération
Uybp	Pôle mixte à vocation dominante d'équipements structurants	Accueil d'équipements structurants nécessitant une bonne desserte routière, des services et entreprises ainsi que les logements de fonction de la caserne de gendarmerie
Uyc	Zones artisanales de proximité	Renforcement des bourgs, mais doivent s'adapter aux contraintes de proximité
Uyca		Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Uyca s'appliquent.
Uyd	Avenue de Bon Air et rue Notre Dame	Vocation commerciale et de service
Uye	Synergie	Vocation de formation et locaux de restauration, d'hébergement, de réunion, d'évènements associés

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif absent dans certains secteurs.

La zone Uy est partiellement affectée par des aléas « mouvements de terrain » (St-Pierre-Montlimart)

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon.
- Dans le périmètre de servitude de gel de projet d'aménagement global (PAPAG), la servitude interdit, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement

global, toute construction ou installation nouvelle.

La zone Uy est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouvelles activités et l'extension de celles déjà en place.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral.

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non destinées à l'accueil des activités économiques et notamment :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.

2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles visés à l'**article 2** de cette zone.

En outre, sont interdites :

3 – En secteur Uya, Uyb, Uybp et Uyc, les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

4 – En secteur Uyd, les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions particulières liées aux OAP
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone Uy doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

1 - Pour les terrains concernés par **les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines et repérées sur le document graphique**, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque.

Sont admis sous conditions:

2 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts en vue de les conserver et de les mettre en valeur..

3 – Uniquement l'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur

Uybp où les logements de fonction destinés à la gendarmerie sont admis.

4 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

5 - Les dispositifs de panneaux photovoltaïques sous conditions d'être installés en toitures et/ou ombrières.

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

5 – En secteur Uya :

a - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce et d'équipement d'intérêt public ou collectif, destinés à répondre aux besoins des entreprises, des salariés et des usagers de la zone d'activité des Alliés, tels que les commerces de restauration, les crèches, conciergerie...

b - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, qui constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

c - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche, et les commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone Uyd (commerce automobile, machinisme agricole…), et sous réserve de disposer d'une emprise minimale dédiée à la vente dans les conditions définies à **l'article 9** de cette zone.

6 – En secteur Uyb,

a - les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

b - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche, et les commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone Uyd (commerce automobile, machinisme agricole…), et sous réserve de disposer d'une emprise minimale dédiée à la vente dans les conditions définies à **l'article 9** de cette zone.

7 – En secteur Uybp,

Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'équipement d'intérêt public ou collectif, destinés à répondre aux besoins des habitants du territoire, telle qu'une caserne de gendarmerie, ainsi que les logements de fonction associés.

8 – En secteur Uyc, les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

9 – En secteur Uyd, l'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

ARTICLE UY 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la

circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et de la zone d'activité et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

La création de nouveaux accès automobile sur la Route Départementale 752 est interdite.

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE UY 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par

le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 3 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans l'attente de la mise en place du réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

L'installation doit pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement collectif.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;

- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public .

1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et espaces publics

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une **marge de recul minimum par rapport à l'alignement** qui est définie selon les modalités suivantes :

RD 752 : 15 m

Autres RD : 10 m

Le long des autres voies, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de **recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement**, excepté en sous-secteur Uypb où une implantation des constructions entre 0 et 5 mètres peut être autorisée

En secteurs Uyb, Uyc et Uyd, et excepté le long de la RD 752, une implantation entre 0 et 5 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des flux de déplacements :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un front bâti du type « arcades » ;

En secteur Uyd, une implantation entre 5 m et 15 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- le renforcement d'un alignement de fait constitué par des bâtiments existants implantés sur les parcelles riveraines ;

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins et pistes cyclables existantes

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 4 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ou pour des motifs techniques ne permettant pas d'autre alternative.

3 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;

- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

En cas d'implantation mitoyenne avec une zone Ua ou Ub, le retrait minimal pourra être ramené à 3m sous réserve que l'activité ne génère pas de risque ou de nuisance.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

- En sous-secteur Uybp sans conditions.

ARTICLE UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions à usage d'habitation

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées à l'article Uy2 ne peut dépasser **30 m2** à la date d'approbation du PLU

2 - Constructions admises sous conditions en secteur Uya (article Uy2 – alinéa 7-a): à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche, et les commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone Uyd :

L'emprise au sol des constructions à usage commercial ne peut dépasser **10%** de l'emprise des bâtiments à usage d'activité ou **20 m2** en cas de bâtiment d'activité existant dont l'emprise au sol est inférieure à 200m2.

3 - Constructions admises en secteur Uya, Uyb et Uyc : à usage commercial qui constituent un prolongement de l'activité artisanale ou industrielle existant :

L'emprise au sol des constructions à usage commercial ne peut dépasser **10%** de l'emprise des bâtiments à usage d'activité ou **20 m2** en cas de bâtiment d'activité existant dont l'emprise au sol est inférieure à 200m2.

***4 - Constructions à usage non commercial en secteur Uyd, (alinéa* 8 article Uy2)**

L'emprise au sol de l'extension des constructions existantes à usage d'activité ne peut dépasser **10%** de l'emprise des bâtiments existants.

5 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

6 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur des constructions nouvelles est aussi déterminée par les règles de recul par rapport aux limites séparatives prévues à **l'article Uy7 pour les terrains mitoyens des zones Ua et Ub**.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Rappel : Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, …).

Les toitures terrasse sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, ainsi que les panneaux solaires afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture d'une pente inférieure à 10°, le traitement de l'acrotère doit permettre d'intégrer les éléments de superstructure et les locaux techniques.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

<u>Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées</u>

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

En secteur **Uya etUyc**,

- soit d'un grillage rigide éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.30 m, pouvant être doublé de haies végétales.
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté , ou non, d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit. Les plaques de béton en soubassement d'une hauteur maximum de 30 cm sont autorisées.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

En secteur **Uyb et Uyd**,

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **0.6 m** de hauteur moyenne. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;

- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être végétalisé.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

<u>Clôtures en limites séparatives</u>

En secteur **Uya et Uyc**,

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

En limite de zone A ou de zone N, elles seront constituées seulement d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être doublé d'une haie.

En secteur **Uyb et Uyd** ,

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**. Elles sont constituées d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être doublé d'une haie.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

2.3 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UY 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de mutualisation des stationnements, le calcul des besoins en stationnement ne relève pas les dispositions ci-après.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

1.1 - Normes à respecter pour le stationnement

Restaurants

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m² de surface de plancher de la salle de restauration.

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m² de surface de plancher de la salle de restauration.**

Bureaux

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 20 m² de surface de plancher**.

Commerces

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 50 m² de surface de plancher** de surface commerciale.

Artisanat, industrie

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.**

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

1.2 - Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **10%** de la superficie totale du terrain, hors alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les unités de traitement des eaux pluviales paysagées mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traitées pour **30%** au minimum de leur surface en espaces libres à dominante végétale ;

- les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, présentent une bande végétale d'une largeur de **2 m** minimum ;

- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;

- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre** pour **8 emplacements** de stationnement. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de **50 emplacements** ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

En secteur Uybp,

La destruction de tout linéaire de haies inventorié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est compensée par la plantation du double du linéaire supprimé avec recours à des essences arbustives et de haut jet afin de reformer des haies multi strates à long terme

ARTICLE UY 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UY 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UY 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Afin de tenir compte des évolutions techniques et règlementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation et destinés à être urbanisés sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour accueillir principalement, la production d'un parc de logements adapté et recherchant, par son insertion dans le paysage environnant, la mise en valeur de l'identité de chaque bourg.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son ouverture à l'urbanisation.

Elle comprend le secteur suivant:

1AUrj	**Secteur destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de réversibilité des aménagements et des constructions dans le bourg de la Boissière**

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral, en particulier concernant les modalités d'organisation de l'opération et des éventuelles tranches successives. Elles visent à promouvoir une urbanisation cohérente et de qualité à travers notamment les éléments suivants : objectif minimum de logements, gestion des accès et de l'insertion dans le tissu bâti existant du point de vue des réseaux, de la prise en compte des potentialités liées à la végétation existante ou au site.

Elle est concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon.

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.

3 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions particulières liées aux OAP

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Sont autorisés sans condition particulière :

1 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

EN SECTEUR 1AUrj

Les occupations du sol et utilisations autorisées dans le secteur devront permettre, par la conception de bâtiments réversibles, soit :

2 - La transformation, le changement de destination des constructions prévues dans le secteur en vue de leur adaptation à l'évolution des besoins et des usages dans le temps.

3 - La restitution en fin d'utilisation sous forme de jardin ou d'espace vert.

ARTICLE 1AU 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et de la zone d'activité et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 3 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.
- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile et espaces publics

Pour garantir l'insertion de l'opération d'aménagement d'ensemble et notamment l'unité de la rue ou de la place sur laquelle elle s'adosse, les constructions sont implantées **soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement**.

2 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article concernant les distances de recul par rapport aux voies du domaine public.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**;
- soit avec un **retrait minimal de 2 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2 m peut être imposée en vue de la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article concernant les distances de reculs par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou R+1.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

1.2 - Les murs ayant un caractère remarquable figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Ces murs qui constituent un élément de paysage doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Il importe que ces murs soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les percements d'ampleur limitée (4,00 mètres maximum) peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité ; des travaux de réfection, voire de reconstruction, peuvent être également autorisés, à parti du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

1.3 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

1.4 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être :
-soit constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté , ou non, d'un dispositif à claire- voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un grillage rigide éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.30 m, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1.80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 1AU 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

1.1 - Normes à respecter pour le stationnement

Logement :

Deux places par logement

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit

être précisée par le demandeur.

1.2 - Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone.

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

Les espaces collectifs des opérations d'aménagement (aires de jeux, espaces verts, noues…) et les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété, en particulier celles correspondant aux lisières des orientations d'aménagement et de programmation doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, …).

ARTICLE 1AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

1- Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Afin de tenir compte des évolutions techniques et règlementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

ZONE 1AUy

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUY correspond aux zones d'activités.

La zone 1AUy correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation et destinés à être urbanisés sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour y accueillir des activités qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans les bourgs.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son ouverture à l'urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend les secteurs suivants:

1AUyb	Parc intermédiaire de Belleville	Elle correspond à l'extension du Parc intermédiaire de Belleville
1AUyc	Zones artisanales de proximité	Elle correspond aux extensions des zones artisanales de proximité

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif absent dans certains secteurs.

Elle est concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon.

La zone 1AUy est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral.

ARTICLE 1AUY 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non destinées à l'accueil des activités économiques et notamment :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.

2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles visés à l'**article 2** de cette zone.

En outre, sont interdites :

3 – En secteur 1AUyb et 1AUyc, les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

ARTICLE 1AUY 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions particulières liées aux OAP
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone 1AUy doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Sont autorisés sans condition particulière :

1 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

2 – En secteur 1AUyb,

a - les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

b - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche, et les commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone Uyd (commerce automobile, machinisme agricole…), et sous réserve de disposer d'une emprise minimale dédiée à la vente dans les conditions définies à **l'article 9** de cette zone.

3 – En secteur 1AUyc, les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

4 – **En tout secteur 1AUy**, les dispositifs de panneaux photovoltaïques sous conditions d'être installés en toitures et/ou ombrières.

ARTICLE 1AUY 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la

circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et de la zone d'activité et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

La création de nouveaux accès automobile sur la Route Départementale 752 est interdite.

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 1AUY 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit

être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 3 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans l'attente de la mise en place du réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

L'installation doit pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement collectif.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE 1AUY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et espaces publics

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une **marge de recul minimum par rapport à l'alignement** qui est définie selon les modalités suivantes :

RD 752 : 15 m

Autres RD : 10 m

Le long des autres voies, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de **recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement**.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins et pistes cyclables existantes

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

ARTICLE 1AUY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;

- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

- **En cas d'implantation mitoyenne avec une zone Ua ou Ub, le retrait minimal pourra être ramené à 3m sous réserve que l'activité ne génère pas de risque ou de nuisance.**

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée en vue de la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;

ARTICLE 1AUY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions admises à usage commercial sous réserve de constituer un prolongement de l'activité artisanale ou industrielle existant :

L'emprise au sol des constructions à usage commercial ne peut dépasser **10%** de l'emprise des bâtiments à usage d'activité ou **20 m2** en cas de bâtiment d'activité existant dont l'emprise au sol est inférieure à 200m2.

2 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur des constructions nouvelles est aussi déterminée par les règles de recul par rapport aux limites séparatives prévues à **l'article 1AUy7 pour les terrains mitoyens des zones Ua et Ub**.

ARTICLE 1AUY 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, …).

Les toitures terrasse sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, panneaux solaires et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture d'une pente inférieure à 10°, le traitement de l'acrotère doit permettre d'intégrer les éléments de superstructure et les locaux techniques.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

EN SECTEUR 1AUyb

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **0.6 m** de hauteur moyenne. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;

- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être végétalisé.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

EN SECTEUR 1AUyc

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **0.6 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;

- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Clôtures en limites séparatives

EN SECTEUR 1AUyb

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**. Elles sont constituées d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être doublé d'une haie.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

EN SECTEUR 1AUyc

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

En limite de zone A ou de zone N, elles seront constituées seulement d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être doublé d'une haie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

2.3 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 1AUY 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de mutualisation des stationnements, le calcul des besoins en stationnement ne relève pas les dispositions ci-après.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

1.1 - Normes à respecter pour le stationnement

Restaurants

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m² de surface de plancher de la salle de restauration.

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m² de surface de plancher de la salle de restauration.**

Bureaux

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 20 m² de surface de plancher**.

Commerces

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 50 m² de surface de plancher** de surface commerciale.

Artisanat, industrie

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.**

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules

utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

1.2 - Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone.

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

1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **10%** de la superficie totale du terrain, hors alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les unités de traitement des eaux pluviales paysagées mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traitées pour **30%** au minimum de leur surface en espaces libres à dominante végétale ;

- les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, présentent une bande végétale d'une largeur de **2 m** minimum ;

- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;

- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre** pour **8 emplacements** de stationnement. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de **50 emplacements** ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

ARTICLE 1AUY 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUY 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUY 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Afin de tenir compte des évolutions techniques et règlementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision comportant des orientations d'aménagement et de programmation.

La constructibilité y est limitée afin de ne pas compromettre son urbanisation ultérieure.

Elle comprend les secteurs suivants:

2AU	Destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour accueillir principalement, la production d'un parc de logements adapté et recherchant, par son insertion dans le paysage environnant, la mise en valeur de l'identité de chaque bourg.
2AUy	destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour y accueillir des activités qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans les bourgs.

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral.

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, sont interdites les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres ceux visés à l'article 2 de cette zone.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

1 - Pour les terrains concernés par l'existence d'**une entité archéologique recensée** (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les « Dispositions générales » du présent règlement.

Sont autorisés sans condition particulière :

2 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

ARTICLE 2AU 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et de la zone d'activité et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

La création de nouveaux accès automobile sur la Route Départementale 752 est interdite.

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti, ou si les conditions technico économiques ne le permettent pas être implantées en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 3 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans l'attente de la mise en place du réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

L'installation doit pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement collectif.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE 2AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et espaces publics

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une **marge de recul minimum par rapport à l'alignement** qui est définie selon les modalités suivantes :

RD 752 : 15 m

Autres RD : 10 m

Le long des autres voies, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de **recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement**.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins et pistes cyclables existantes

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;

- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

En cas d'implantation mitoyenne avec une zone Ua ou Ub, le retrait minimal sera **au moins égal à la hauteur du bâtiment et supérieur à 5 m**.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

ARTICLE 2AU 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

La pose de fourreaux aptes à recevoir ce type de réseau doit être systématiquement prévue lors des travaux d'aménagement.

En outre, en secteur 2AUy, le raccordement des activités à un débit de l'ordre de 8 à 12Mégabits/seconde, et à terme au Très Haut Débit (80 à 100 Mégabits/seconde) doit être rendu possible.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est dévolue à l'agriculture. Elle comprend les secteurs suivants :

Ac	Présence de gisements d'argile où de roche où l'activité de carrière est autorisée sous conditions et qui justifie d'y encadrer les modes d'occupation du sol
Ad	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de stockage de déchets inertes sous condition de remise en état du site après exploitation
Av	Secteur à vocation viticole exclusive correspondant au périmètre AOC, non constructible
Ar	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à un chenil
Ax	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de compostage sous condition de remise en état du site après exploitation
Aya	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné à permettre l'évolution d'une entreprise industrielle existante non desservie par l'assainissement collectif
Ai	Secteur soumis à risque d'inondation
Aa	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité destiné à permettre l'évolution d'une entreprise existante de matériel agricole

La zone A est partiellement affectée par des aléas « mouvements de terrain ».

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides et les haies faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique, ainsi que celles relatives aux continuités douces répertoriées (vigne à vélo, PDIPR…) également reportées sur le règlement graphique.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

En zone A et en tous secteurs, les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres ceux visés à l'article 2 de cette zone.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

EN ZONE A

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

1 - Pour les terrains concernés par l'existence d'**une entité archéologique recensée** (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les « Dispositions générales » du présent règlement.

2 - Pour les terrains concernés par **les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines ou de cavités et repérées sur le document graphique**, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque et notamment à une étude de sol préalable.

3 - Pour les terrains concernés par **le risque inondation**, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0.40m par rapport à la cote de terrain naturel.

Sont admis sous conditions:

3 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts en vue de les conserver et de les mettre en valeur.

Sont autorisés sans condition particulière :

4 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité…), ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, continuités douces (pédestre, équestre, cyclable), d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

Bâtiments d'exploitation agricole (hors logement et hors diversification)	Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole : bâtiments d'activité, bâtiments de transformation et de conditionnement, constructions liées aux activités animalières
Diversification sans hébergement (laboratoire, magasin de vente, agrotourisme, production d'énergie renouvelable…)	Les constructions accessoires à l'exploitation agricole, ou considérées comme son prolongement par le biais d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination et à condition d'être implantées à proximité d'une exploitation existante, sous réserve du respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11** Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous réserve d'être considérées comme un prolongement de l'activité agricole et sous réserve, pour les installations photovoltaïques, d'être implantées sur du bâti existant ou sur une construction nouvelle nécessaire ou accessoire à l'exploitation agricole

Diversification avec hébergement (gîte, chambre d'hôtes etc……)	Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérées comme son prolongement, uniquement par aménagement, réfection, extension ou changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) Les constructions nouvelles sont interdites sauf pour les annexes (y compris garages), sanitaires, préaux et piscines, couvertes, sous réserve du respect des dispositions de **l'article 9**
Logement de fonction (y compris leurs extensions et leurs annexes : garages, préaux et piscines, disjoints de la construction principale)	Les constructions nouvelles ou changement de destination en vue de réaliser un logement de fonction sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole existante et sous réserve de ne pas favoriser le mitage de l'espace, d'être implantées à proximité du siège d'activité de l'exploitation, sans dépasser 100m des bâtiments d'exploitation, où, à défaut, en continuité immédiate d'un îlot d'habitation ou d'un autre logement lié à l'exploitation sans excéder 300 m sous réserve du respect des dispositions de **l'article 9**
Exhaussement et affouillement	Uniquement ceux liés aux activités agricoles et aux constructions autorisées dans la zone

ET, sous réserve de ne pas apporter de contraintes supplémentaires pour les activités agricoles, sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

Habitation non liée à une exploitation agricole	Par aménagement et réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) Par réhabilitation à l'identique d'une habitation existante, sous réserve que la construction ait conservé tout le gros œuvre (toiture et murs porteurs) et que cette rénovation ne s'apparente pas à une reconstruction à neuf et sous réserve d'être desservie par les réseaux eau potable et électricité Par extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes Par changement de destination des bâtiments repérés (L123-1-5-II 6°) Sous réserve du respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11**
Locaux annexes aux habitations non liées à une exploitation agricole	Sous réserve d'être implanté à une distance maximale de 30 m de la construction principale Sous réserve du respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11**
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole	Sous réserve d'être démontable et du respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11**
Activité existante à la date d'approbation du PLU, autre qu'agricole et forestière	Uniquement par aménagement et réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) sans extension. Sous réserve du respect des dispositions des **articles 3 à 14**

EN SECTEUR Ac

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

Exhaussements et affouillements	L'ouverture et l'exploitation des carrières, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. La remise en état en fin d'exploitation pour une restitution à l'agriculture ou une mise en valeur du patrimoine naturel doit être prévue. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la remise en état d'anciennes carrières d'argiles.
Constructions et installations	Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités d'extraction sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et de permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

EN SECTEUR Ad

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

ISDI	Les activités liées et nécessaires à la gestion des déchets inertes, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. La remise en état en fin d'exploitation pour une restitution à l'agriculture doit être prévue. Les installations liées et nécessaires à la gestion des déchets inertes sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et de permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la gestion des déchets inertes.

EN SECTEUR Av

Sont seules autorisés les occupations du sol et utilisations suivantes :
Les installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité…), ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, continuités douces (pédestre, équestre, cyclable), d'intérêt général sous réserve d'une localisation impérative en zone Av.
Ils ne sont pas soumis aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

EN SECTEUR Ar

Sont uniquement autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

Bâtiments d'activité de service	Les constructions liées et nécessaire à un chenil Sous réserve du respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11**

EN SECTEUR Ax

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

Unité de compostage	Les activités liées et nécessaires à la gestion des déchets verts sous forme de compostage, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. La remise en état en fin d'exploitation pour une restitution à l'agriculture doit être prévue. Les installations liées et nécessaires à la gestion des déchets verts. Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone.

EN SECTEUR Ay

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

Bâtiments d'activité industrielle	Uniquement l'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à usage d'activité dans la présente zone, dans le respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11**.

EN SECTEUR Aa

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

Activité existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU	Uniquement les constructions liées et nécessaires à la réparation et l'entretien de matériels agricoles, dans le respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11**. .

ARTICLE A 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable et le site dans lequel elle s'inscrit.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE A 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

L'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être conforme à la règlementation en vigueur.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti, ou si les conditions technico économiques ne le permettent pas être implantées en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement existant est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées desservie. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

A défaut de réseau collectif d'assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique et emprise publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;

- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile et espaces publics

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une **marge de recul minimum par rapport à l'alignement** qui est définie selon les modalités suivantes :

RD 752 : 15 m

Autres RD : 10 m

Le long des autres voies, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de **recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement**.

Une implantation dans la marge de recul peut cependant être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas les règles du présent article, sans réduire le retrait existant et sous réserve que les caractéristiques du site le permettent.

3 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du cours d'eau. Un recul supérieur pourra être exigé suivant les caractéristiques topographiques du cours d'eau (berges en forte pente, préservation de haie inventoriée au titre de l'article L123-1-5-III-2°).

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas les règles du présent article, sans réduire le retrait existant et sous réserve que les caractéristiques du site le permettent.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)** ;

- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée en cas d''extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas les règles du présent article, sans augmenter le retrait existant.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cas particuliers

Logement de fonction	Le terrain d'assiette de la construction nouvelle à usage de logement de fonction autorisé à l'article A.2 ne doit pas excéder **800 m2**.
Diversification avec hébergement (gîte, chambre d'hôtes etc……)	L'emprise au sol maximale totale des annexes admises à l'article A.2 est de **20 m2**
Habitation non liée à une exploitation agricole	L'emprise au sol maximale totale des extensions des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à **40 m2 depuis la date d'approbation du PLU**.
Annexes des habitations :	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à **40 m2 depuis la date d'approbation du PLU** et implantée à une distance maximale de la construction principale de **30 m.**
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole	L'emprise au sol maximale totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à **20 m2**

EN SECTEUR Ar

Bâtiment d'activités et locaux annexes	L'emprise au sol maximale totale des constructions autorisées dans la zone est limitée à **50 m2**.

EN SECTEUR Ay

Bâtiment d'activités et locaux annexes	L'emprise au sol maximale totale des constructions autorisées dans la zone est fixée **à 70%** de l'assiette du terrain.

EN SECTEUR Aa

Bâtiment d'activités et locaux annexes	L'emprise au sol maximale totale des extensions des constructions autorisées dans la zone est limitée à 600 m² à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

Aucune règle particulière n'est fixée pour les constructions à usage d'activité agricole, de construction où installation à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Excepté pour les abris pour animaux, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées à l'article A.2 ne peut excéder **6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère**.

Une hauteur supérieure peut cependant être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas les règles du présent article, dans la limite de la hauteur de l'existant et sous réserve que les caractéristiques du bâtiment le permettent.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à **3 m**.

EN SECTEUR Ay

Une hauteur supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes peut être autorisée pour des motifs d'ordre techniques ou économiques, sous réserve que les caractéristiques du bâtiment le permettent et sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

Rappel : Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

1 - Aspect extérieur des constructions non agricoles et des logements de fonction

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.

2 - Aspect extérieur des constructions agricoles

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant.

3 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Clôtures

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

<u>Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées</u>

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage rigide éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.30 m, pouvant être doublé de haies végétales.

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté , ou non, d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **2 m**.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

ARTICLE A 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N comprend les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, et paysages ou de la nécessité de prévenir les risques.
Elle comprend les secteurs suivants :

Ne	Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées et nécessaires aux unités de traitement des eaux usées des réseaux collectifs, aux déchetteries
Nd	Secteur correspondant à une ancienne décharge où les occupations du sol sont strictement encadrées
Nf	Secteur correspondant aux ensembles boisés dotés de plan de gestion ou tout autre outil destiné à pérenniser et à exploiter de manière durable les boisements correspondants
NL	Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées à la vocation de loisirs et de mise en valeur des continuités vertes au sein des bourgs ou des sites à mettre en valeur
NLa	Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées et nécessaires à la vocation d'hébergement et d'animation touristique et à la confortation des constructions existantes
Nm	Secteur où seule la confortation et l'aménagement des constructions existantes liées aux activités de sport mécanique est admises

Les secteurs suivis d'un indice « i » correspondent aux secteurs soumis au risque inondation.

La zone N est partiellement affectée par des aléas « mouvements de terrain ».

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1er mai 2011
- un risque radon

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides et les haies faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique, ainsi que celles relatives aux continuités douces répertoriées (vigne à vélo, PDIPR…) également reportées sur le règlement graphique.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

En zone N et en tous secteurs, les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux visés à l'article 2 de cette zone.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

EN ZONE N

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

1 - Pour les terrains concernés par l'existence d'**une entité archéologique recensée** (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les « Dispositions générales » du présent règlement.

2 - Pour les terrains concernés par **les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines ou de cavités et repérées sur le document graphique**, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque et notamment à une étude de sol préalable.

3 - Pour les terrains concernés par **le risque inondation**, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0.40m par rapport à la cote de terrain naturel.

Sont admis sous conditions:

3 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts en vue de les conserver et de les mettre en valeur**.**

Sont autorisés sans condition particulière :

4 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité…), ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, continuités douces (pédestre, équestre, cyclable), d'intérêt général. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :

Habitation	Par aménagement et réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du PLUi) Par réhabilitation à l'identique d'une habitation existante, sous réserve que la construction ait conservé tout le gros œuvre (toiture et murs porteurs) et que cette rénovation ne s'apparente pas à une reconstruction à neuf et sous réserve d'être desservie par les réseaux eau potable et électricité Par extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes Par changement de destination des bâtiments repérés (L123-1-5-II 6°) Sous réserve du respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11**

Locaux annexes aux habitations	Sous réserve d'être implanté à une distance maximale de 30 m de la construction principale Sous réserve du respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11**
Activité existante à la date d'approbation du PLU, autre qu'agricole et forestière	Uniquement par aménagement et réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du PLUi) sans extension Sous réserve du respect des dispositions des **articles 3 à 14**
Abri pour animaux sur terrain nu ou bâti	Sous réserve d'être démontable et du respect des dispositions des **articles 9, 10 et 11**
Exhaussement et affouillement	Uniquement ceux liés aux activités agricoles et aux constructions autorisées dans la zone

EN SECTEUR Ne

Sont autorisés uniquement les constructions, installations, ouvrages ou travaux destinés aux unités de traitement des eaux usées des collectivités.

EN SECTEUR Nd

Sont autorisés uniquement les aires de stationnement.

EN SECTEUR Nf

Sont autorisés uniquement les aménagements et installations nécessaires à l'activité sylvicole de type plate-forme de stockage, hangar à matériel…

EN SECTEUR NL

Sont autorisés uniquement les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements de loisirs, de sports ou de détente, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve du respect des dispositions de **l'article 9** de cette zone.

EN SECTEUR NLa

Sous réserve de rester compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'article 9 de cette zone, sont autorisés uniquement :

- L'extension des constructions existantes
- Les constructions nouvelles à usage d'hébergements légers de loisirs démontables
- Les ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements de loisirs ou de détente.

EN SECTEUR Nm

Sont autorisés uniquement l'aménagement et la réfection des constructions existantes desitnées aux activités de sports mécaniques.

ARTICLE N 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable et le site dans lequel elle s'inscrit.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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

La création de nouveaux accès automobile sur les Routes Départementales est interdite.

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

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

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE N 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

L'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être conforme à la règlementation en vigueur.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti, ou si les conditions technico économiques ne le permettent pas être implantées en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement existant est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées desservie. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

A défaut de réseau collectif d'assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

3.3 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique et emprise publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;

- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;

- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile et espaces publics

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une **marge de recul minimum par rapport à l'alignement** qui est définie selon les modalités suivantes :

RD 752 : 15 m

Autres RD : 10 m

Le long des autres voies, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de **recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement**.

Une implantation dans la marge de recul peut cependant être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et ne respectant pas les règles du présent article, sans réduire le retrait existant et sous réserve que les caractéristiques du site le permettent.

3 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du cours d'eau. Un recul supérieur pourra être exigé suivant les caractéristiques topographiques du cours d'eau (berges en forte pente, préservation de haie inventoriée au titre de l'article L123-1-5-III-2°).

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et ne respectant pas les règles du présent article, sans réduire le retrait existant et sous réserve que les caractéristiques du site le permettent.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)** ;

- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne respectant pas les règles du présent article sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cas particuliers

EN ZONE N

Habitation existante	L'emprise au sol maximale totale des extensions des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à **40 m2** depuis la date d'approbation du PLU
Annexes des habitations :	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à **40 m2 depuis la date d'approbation du PLU** et implantée à une distance maximale de la construction principale de **30 m.**
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole	L'emprise au sol maximale totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à **20 m2**

EN SECTEUR NL ET Nm

Constructions à usage de sanitaire, de local technique …	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles est limitée à **20 m2.**
Constructions à usage de préau, de kiosque mais non clos …	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles est limitée à **50 m2.**

EN SECTEUR NLa

Extension des constructions existantes	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles sous forme d'extension est limitée à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
Constructions nouvelles à usage d'hébergement léger de loisirs démontables	L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 400m2.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

Aucune règle particulière n'est fixée pour les constructions à usage d'activité agricole, de construction où installation à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Excepté pour les abris pour animaux, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées à l'article N.2 ne peut excéder **6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère**.

Une hauteur supérieure peut cependant être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et ne respectant pas les règles du présent article, dans la limite de la hauteur de l'existant et sous réserve que les caractéristiques du bâtiment le permettent.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à **3 m**.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

Rappel : Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Clôtures

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage rigide éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.30 m, pouvant être doublé de haies végétales.

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté , ou non, d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **2 m**.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

ARTICLE N 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

ARTICLE N 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Il n’est pas fixé de règle particulière.