

Département de Vendée  
**Commune de Nesmy**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**MODIFICATION N°1**  
**MODIFICATION N°2**

***Dossier d'Approbation***

**Pièce n°2a : Règlement écrit modifié**

**U 920**

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration			3 mai 2006
Modification simplifiée 1			13 décembre 2010
Révision simplifiée 1			13 décembre 2010
Révision simplifiée 2			13 décembre 2010
Révision simplifiée 2			13 décembre 2010
Modification 1			22 avril 2014
Modification 2			22 avril 2014



# SOMMAIRE

		<b>Pages</b>
<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>12</b>
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1U	12
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2U	16
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ui	21
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones 2Ub	25
Chapitre V	Règlement applicable aux zones U/	29
Chapitre VI	Règlement applicable aux zones Ug	32
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>36</b>
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1 AU	36
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2 AU	41
Chapitre III	Règlement applicable aux zones AUg	43
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones 1AU/	48
Chapitre V	Règlement applicable aux zones AUi	51
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>55</b>
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	55
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>60</b>
Chapitre I	Règlement applicable aux zones N	60
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Nh	64
<b>ANNEXES</b>		<b>69</b>
Annexe 1	Règles relatives au calcul des places de Stationnement	70
Annexe 2	Aspect architectural des constructions	72
Annexe 3	Liste des lotissements dont le règlement Demeure	73
Annexe 4	Code du PATRIMOINE, Partie Législative (articles L 531-1 à L 531-6 ; articles L. 522-1 à L 522-6) et décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive	74



# TITRE I

## DISPOSITIONS

### GENERALES

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

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

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,

- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,

- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

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

Il s'agit notamment des zones du Droit de Préemption Urbain (U et AU)

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

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

##### **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

##### **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

- les zones 1 AU immédiatement constructibles,

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

### **Les zones agricoles dites « zones A »**

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

### **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Le territoire est également couvert par :

**Des emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.

**Des espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

**Des haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7°** qui sont identifiés au plan de zonage.

## **ARTICLE 4 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation

du sol créé en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication"*.

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

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

## ARTICLE 6 - DEFINITIONS

### Hauteur maximale

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

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

### Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

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

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

### Dépendance

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

### Annexe

Construction accolée à la construction principale.

### Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle

### Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### Coefficient d'occupation des sols

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

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

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

### Surface de plancher

Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

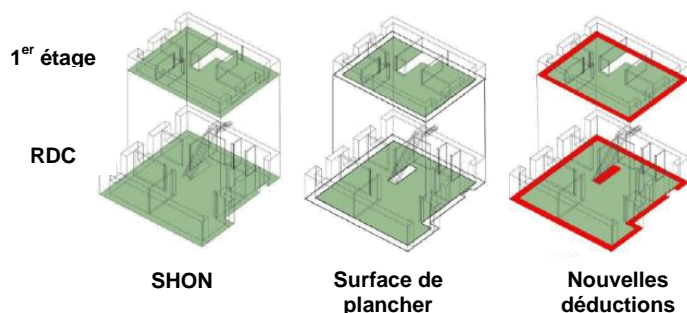
### Qu'est-ce que la surface de plancher ?

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la

surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

### Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



### Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par:

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collective ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

### Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé, permis valant division ou menée dans le cadre d'une ZAC.

### ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports - y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991) - dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) • Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

- Les garages collectifs de caravanes;

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993), sauf si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial particulier.

### ARTICLE 8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet



d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

## **ARTICLE 9 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

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

## **ARTICLE 10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

### **Prescriptions particulières applicables en ce domaine :**

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire :

### **Direction Régionale des Affaires Culturelles du Pays-de-la-Loire**

Service Régional de l'Archéologie- 1 rue Stanislas Baudry - 44035 NANTES CEDEX 01  
Tél.: 02.40.14.23.00 (depuis l'étranger: +33 2.40.14.23.00)  
Fax: 02.40.14.23.01 (depuis l'étranger: +33 2.40.14.23.01)

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "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".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## **ARTICLE 11 - ESPACES BOISES**

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

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

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

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

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

## **ARTICLE 12 - PRINCIPE DE RECIPROCITE**

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers. »*

## **ARTICLE 13 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

**Dans les zones où sont repérés des établissements classés :**

Dans les zones où sont repérés des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## **Prise en compte de la préservation des zones humides**

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides identifiées sur le plan de zonage, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

A défaut, la compensation de la surface supprimée sera appliquée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

## **Prise en compte des sentiers et circuits de randonnées existants :**

Les aménagements, constructions, installations ou opérations d'aménagement doivent garantir le maintien des continuités de sentiers existants présentés en annexe du dossier de PLU. Une modification du tracé existant pourra être acceptée dès lors que la continuité est assurée.

## **Prise en compte de la densité des logements :**

En compatibilité avec le SCOT et le PLH, pour les opérations de plus de 10 logements ou de 10 lots, il doit être respecté une densité minimum de 15 logements à l'hectare.

## **ARTICLE 14 – CLOTURES**

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

## **ARTICLE 15 - PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

## **ARTICLE 16 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE 17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I

#### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1U

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

La zone 1U est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

#### Rappels

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir

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

1- Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

3- l'ouverture de carrière ou de gravière.

4- les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers en application de l'Article 442.2 du Code de l'Urbanisme.

5- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

6- le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation quelle qu'en soit la durée et les garages collectifs de caravanes.

7- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

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

Sont admises les constructions à usage d'habitation et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les extensions d'activités existantes sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...).
- elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...).
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

## **ARTICLE 1U 3 - VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès aménagé à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

### **I. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, stationnement...).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur de chaussée et ne devront pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m.

## **2- Voirie**

Les voies à créer tant publiques que privées, doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

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

### **I. Alimentation en eau**

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

## **II. Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **III. Assainissement**

### **a) Eaux usées**

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

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **b) Eaux pluviales**

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

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

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

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées soit partiellement, soit totalement à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, soit en retrait en tenant compte du bâti existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En cas de construction en retrait à l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de l'épave du toit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que

les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

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

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 2 (rez-de-chaussée + 2 étages) avec au maximum 9 m à l'épave des toitures.

Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale au faîtage est de 5 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE 1U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement.

Pour l'aménagement des abords, les remblais qui ne seraient pas en harmonie avec le terrain naturel sont interdits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

## **ARTICLE 1U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront faire l'objet d'un plan de végétalisation.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale pourra être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **ARTICLE 1U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

## **ARTICLE 1U 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2U

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

La zone 2U est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

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

1- Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

3- l'ouverture de carrière ou de gravière.

4- les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers en application de l'Article 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

5- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

6- le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation quelle qu'en soit la durée et les garages collectifs de caravanes.

7- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

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

Sont admises les constructions à usage d'habitation et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les extensions d'activités existantes sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...).
- elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...).
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

#### ARTICLE 2U 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès aménagé à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

##### 1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, stationnement...).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.



Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur de chaussée et ne devront pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m.

## **2- Voirie**

Les voies à créer tant publiques que privées, doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

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

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Electricité et téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **Eaux pluviales**

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

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

- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée sur un terrain dont la superficie peut recevoir un assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées soit partiellement, soit totalement à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, soit en retrait en tenant compte du bâti existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En cas de construction en retrait à l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de l'égout du toit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que

les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 2 (rez-de-chaussée + 2 étages) avec au maximum 9m à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale au faîtage est de 5 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE 2U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement.

Pour l'aménagement des abords, les remblais qui ne seraient pas en harmonie avec le terrain naturel sont interdits.

Les clôtures minérales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public. Leur hauteur est limitée à 1,00 mètre en façade et en limite séparative jusqu'au droit de façade de la construction.

Les clôtures végétales doivent être délimitées par un muret enduit en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public dont la hauteur ne doit pas dépasser 10 centimètres.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

## **ARTICLE 2U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

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

- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50m<sup>2</sup> de terrain.

b) Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% du terrain intéressé par l'opération.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

**ARTICLE 2U 15 - PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU.

**ARTICLE 2U 16 - INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone Ui comprend 1 sous-secteur :

Uic : relatif à une étude particulière au titre de l'Article L 111.1-4 (Loi BARNIER) sur la zone du Chaillot vis-à-vis de la RD 747

#### Rappels

Les bâtiments d'habitation situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues dans l'article 7 du décret interministériel n°95-20 pris pour l'application de la loi du 31 Décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté préfectoral N°01.DDE.221 du 19 Mars 2001, compte tenu du passage de la RD 747.

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

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,

- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux, et en particulier les bâtiments agricoles.

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

#### ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

##### I. Voirie

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

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

##### II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

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

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Electricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **Eaux pluviales**

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

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

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

Sans objet.

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

a) Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans le sous-secteur Uic, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 50 m par rapport à l'axe de la RD 747.

Par ailleurs, les installations de toute nature devront être implantées avec un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la RD 747.

Ces distances ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux affouillements et exhaussements utiles au bon fonctionnement de la zone

Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m de la limite de l'emprise des voies.

b) Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme

les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

c) L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

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

a) Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Nh et NAI comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m, pour les installations classées soumises à autorisation.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction, liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

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

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

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

Sans objet.

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

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

#### **b) Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

- Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

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

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

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

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **ARTICLE Ui 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

## **ARTICLE Ui 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU



## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2Ub

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

Il s'agit d'une zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations individuelles ainsi que les services et activités commerciales. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone 2Ub comprend 2 secteurs :

2Uba : destiné à recevoir des habitations ainsi que des services et activités commerciales où l'assainissement collectif a été programmé par l'étude de zonage jointe au PLU.

2Ubb : destiné à recevoir des habitations ainsi que des services et activités commerciales où l'assainissement est individuel.

2Ubc : concernant les secteurs de Brancaire et Yonnière

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

1- Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

3- l'ouverture de carrière ou de gravière.

4- les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers en application de l'Article 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

5- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

6- le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation quelle qu'en soit la durée et les garages collectifs de caravanes.

7- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

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

Sont admises les constructions à usage d'habitation et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les extensions d'activités existantes sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...).
- elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...).
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

#### **ARTICLE 2Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès aménagé à une voie publique ou privée, soit directement, soit par

l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

## **1- Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, stationnement...).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur de chaussée et ne devront pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m.

## **2- Voirie**

Les voies à créer tant publiques que privées, doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

### **I Alimentation en eau**

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

### **II. Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques

suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **Eaux pluviales**

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

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

En secteur 2Uba : il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

En secteur 2Ubb : La superficie minimum des terrains est fixée à 900 m<sup>2</sup>.

En secteur 2Ubc : La superficie minimum des terrains est fixée à 1500 m<sup>2</sup>.

**Ces superficies minima s'appliquent également en cas de division parcellaire.**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre une épuration individuelle conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

Le recul minimal des constructions est de 5m par rapport à l'alignement de la voirie.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de l'égout du toit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

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

En secteur 2Uba, l'emprise au sol des constructions est fixé au maximum à 25% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En secteur 2Ubb et 2Ubc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale au faîtage est de 5 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE 2Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement.

Pour l'aménagement des abords, les remblais qui ne seraient pas en harmonie avec le terrain naturel sont interdits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

## **ARTICLE 2Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront faire l'objet d'un plan de végétalisation.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **ARTICLE 2Ub 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

## **ARTICLE 2Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

## CHAPITRE VI

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U/

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

Il s'agit des zones partielles équipées destinées à accueillir des équipements touristiques, sportifs, de loisirs, socio-éducatifs et culturels

#### **ARTICLE U/ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction hormis celles visées par l'article U12

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

- 1- les équipements collectifs à usage touristique, sportifs, de loisirs, socio-éducatifs, culturels (salle polyvalente, terrains de jeux, parking...)
- 2- les équipements et installations d'intérêts général (transformateurs E.D.F., pompe de relèvement,...)
- 3- les extensions des bâtiments existants sont admises.

Les constructions à caractères d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone

#### **ARTICLE U/ 3 - VOIRIE ET ACCES**

Tout terrain doit avoir un accès aménagé à une voie publique ou privée, soit directement,

soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès collectifs sur les R.D. seront privilégiés par rapport aux accès individuels pour faciliter le bon fonctionnement de l'opération.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **ARTICLE U/ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1° - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **2° - Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

##### **- Eaux usées :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau, l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite

##### **- Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **3° Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

#### **ARTICLE U/ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à 15 m de l'axe des R.D. et des autres voies.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve que celle-ci présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de

tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

#### **ARTICLE U/ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE U/ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire d'objet d'une étude particulière.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que

les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement immédiat

Pour l'aménagement des abords, les remblais qui ne seraient pas en harmonie avec le terrain naturel sont interdits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

### **ARTICLE U/12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement feront l'objet d'un plan de végétalisation.

### **ARTICLE U/14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

### **ARTICLE U/15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

### **ARTICLE U/16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

## CHAPITRE VII

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ug

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

Il s'agit des zones à vocation habitat, hôtelière, para-hôtelière, directement liées au domaine golfique de la DOMANGERE. Les terrains sont équipés. Le site produit actuellement une image paysagère de qualité, dans lequel l'intégration bâtie et végétale sera préservée.

On distingue plusieurs secteurs spécifiques à l'intérieur de la zone :

Ug a: à vocation d'habitat

Ug b: à vocation d'hôtellerie, de parahôtellerie et toutes constructions à vocation de loisirs et à vocation d'habitat.

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

Toute construction hormis celles visées par l'article Ug 2.

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

1- Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent de la zone. Les opérations d'ensemble (à usage d'habitat, d'hôtellerie, commerces,...) sont admises à condition qu'elles concernent un ensemble de parcelles d'une superficie minimale de l'ordre de 1 ha 50 et sous réserve que les charges d'équipements et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur. Toutefois, des superficies inférieures pourront être admises si l'opération concerne le reliquat d'une zone en partie urbanisée.

Sont autorisés :

Dans le secteur Ug a :

Les constructions à usage d'habitation

Dans le secteur Ug b

Les opérations d'ensemble à vocation hôtelière, para-hôtelière, de loisirs et d'habitat.

2- les extensions des bâtiments existants.

3- la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, et que cette reconstruction soit réalisée dans les deux ans

4- les équipements et installations d'intérêt général (transformateurs E.D.F., pompes de relèvement...).

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

Tout terrain doit avoir un accès aménagé à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin

##### 1° Accès

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès collectifs sur les R.D. seront privilégiés par rapport aux accès individuels pour faciliter le bon fonctionnement de l'opération.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès sur la R.D. 85 sont limités à ceux existants et réglementés notamment en application du Code de l'Urbanisme.



## 2° Voirie

Les voies à créer tant publiques que privées doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone **Ug**

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

#### **1° - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2° - Assainissement**

- **Eaux usées** : Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

- **Eaux pluviales** : En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **3° Electricité, téléphone, télédistribution**

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

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

#### Dans le secteur Ug a :

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

#### Dans le secteur Ug b

La superficie minimum des terrains est fixée pour les nouvelles constructions à 1 500 m<sup>2</sup> par lot.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Elles doivent pouvoir d'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance minimale égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limitée à :

- Secteur Ug a et b : (Rez-de-Chaussée + 1 étages) avec un maximum de 6 m.

Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire d'objet d'une étude particulière.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement immédiat

Pour l'aménagement des abords, les remblais qui ne seraient pas en harmonie avec le terrain naturel sont interdits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public.

Dans un même îlot, l'architecture des bâtiments projetés devra s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

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

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement feront l'objet d'un plan de végétalisation.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie pourra être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,30 en secteur Ug a et Ug b pour les nouvelles constructions.

#### **ARTICLE Ug 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

#### **ARTICLE Ug 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE I

#### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

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

- 1- Les constructions isolées.
- 2- les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- 3- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 4- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- 5- les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation à l'exception de ceux rendus nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- 6- le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs.
- 7- l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

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

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- 1- Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les commerces de proximité, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare ; toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur et après accord du Conseil Municipal.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma

d'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

2- les extensions des bâtiments existants.

3- la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

4- les équipements et installations d'intérêt général (transformateurs E.D.F., pompes de relèvement,...).

### **ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

Tout terrain doit avoir un accès aménagé à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin

#### 1° Accès

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès collectifs sur les R.D. seront privilégiés par rapport aux accès individuels pour faciliter le bon fonctionnement de l'opération.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès sur la R.D. 85 sont limités à ceux existants et réglementés notamment en application de l'article R. 111.4 du Code de l'Urbanisme.

#### 2° Voirie

Les voies à créer tant publiques que privées doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone **1AU**.

**En secteur 1AUz :** les palettes de retournement ne sont pas imposées.

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

#### **1° - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2° - Assainissement**

**Eaux usées :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

**Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **3° - Electricité, téléphone, télédistribution**

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5m au moins de l'alignement.

**En secteur 1AUz** : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à 2m au moins de l'alignement

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 75 m de l'axe de la R.D. 747
- 15 m de l'axe des autres R.D et voies.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement ...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

**En secteur 1AUz** : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou à 2 m au moins des limites séparatives

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

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

Sans objet.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limitée à R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) avec au maximum 9m à l'égout des toitures.

**En secteur 1AUz** : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limitée à R+3 (rez-de-chaussée + 3 étages).

Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites,

sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire d'objet d'une étude particulière.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement immédiat

Pour l'aménagement des abords, les remblais qui ne seraient pas en harmonie avec le terrain naturel sont interdits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public et peuvent être constituées d'un muret enduit dont la hauteur ne doit pas dépasser 1 mètre en façade et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction.

Dans un même îlot, l'architecture des bâtiments projetés devra s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation

de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

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

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

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

**En secteur 1AUz :** le stationnement des véhicules pourra être calculé par lot ou être mutualisé sur une base minimum de :

- 2 places de stationnement par logement pour les lots libres

- 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux plus 1 place banalisée pour 2 logements sociaux

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement feront l'objet d'un plan de végétalisation.

**En secteur 1AUz :** aucun pourcentage n'est imposé. Les espaces libres paysagers seront réalisés dans le cadre d'aménagement global de la ZAC.

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

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

**ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU



**CHAPITRE II**  
**REGLEMENT APPLICABLE AUX**  
**ZONES 2-AU**

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 2-AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2-AU2.

**ARTICLE 2-AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- La réalisation d'équipements nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée SNCF.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages....) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

- Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

**ARTICLE 2-AU3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

**ARTICLE 2-AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

**ARTICLE 2-AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 2-AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la R.D. 747
- 15 m de l'axe des autres R.D. et voies

**ARTICLE 2-AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.

b) Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 2-AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2-AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2-AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE 2-AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Sans objet.

**ARTICLE 2-AU12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2-AU13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2-AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2-AU15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

**ARTICLE 2-AU16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

# CHAPITRE III

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUg

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

Il s'agit des zones à vocation d'urbanisation future, directement liées au domaine golfique de la DOMANGERE. Les terrains sont peu ou pas équipés, leur aménagement fera l'objet d'une réflexion d'ensemble. Le site produit actuellement une image paysagère de qualité, dans lequel l'intégration bâtie et végétale sera particulièrement recherchée.

On distingue plusieurs secteurs spécifiques à l'intérieur de la zone :

AUg b: à vocation d'hôtellerie, de parahôtellerie et toutes constructions à vocation de loisirs et sportives.

AUg c: à vocation commerciale, sportive, de loisirs dans lequel les constructions et installations directement liées à ces activités seront autorisées.

AUg d: à vocation d'habitat résidentiel intégrant les contraintes environnementales suivantes :

- aménagement abords
- aires de stationnement
- aires de jeux
- plan de végétalisation
- sentier piétonnier
- caractère bocager avec haies isolant l'habitat
- intégration dans l'environnement

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

- 1 - Les constructions isolées.
- 2 - les établissements industriels et les dépôts soumis ou non autorisation.
- 3-les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables.
- 4- l'ouverture de carrière ou de gravière.

5- les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation à l'exception de ceux rendus nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

6- le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

7- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

8- l'implantation de bâtiments agricoles et élevages.

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

1- Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent de la zone. Les opérations d'ensemble (à usage d'habitat, d'hôtellerie, commerces,...) sont admises à condition qu'elles concernent un ensemble de parcelles d'une superficie minimale de l'ordre de 1 ha 50 et sous réserve que les charges d'équipements et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur. Toutefois, des superficies inférieures pourront être admises si l'opération concerne le reliquat d'une zone en partie urbanisée.

Sont autorisés :

#### Dans le secteur AUg b

Les opérations d'ensemble à vocation hôtelière, para-hôtelière, de loisirs et sportives, les villages senior.

#### Dans le secteur AUg c

- les équipements de sports, de loisirs, de commerces et d'habitat.
- les constructions et installations qui y sont directement liées.
- les opérations à usage d'habitat seront contenues uniquement à l'intérieur du volume bâti existant.

#### Dans le secteur AUg d

- les lotissements, les opérations groupées.

La constructibilité ne sera possible qu'après une étude approfondie des possibilités d'établir un dispositif d'assainissement agréé et donc répondant aux normes actuelles.

2- les extensions des bâtiments existants.

3- la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

4- les équipements et installations d'intérêt général (transformateurs E.D.F., pompes de relèvement...).

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

Tout terrain doit avoir un accès aménagé à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin

#### 1° Accès

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès collectifs sur les R.D. seront privilégiés par rapport aux accès individuels pour faciliter le bon fonctionnement de l'opération.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès sur la R.D. 85 sont limités à ceux existants et réglementés notamment en application de l'article R. 111.4 du Code de l'Urbanisme.

### 2° Voirie

Les voies à créer tant publiques que privées doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone AUg.

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

#### **1° - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2° - Assainissement**

##### **Eaux usées :**

- Toute construction devra mettre en place le système d'assainissement retenu au permis de lotir.

##### **Eaux pluviales:**

- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **3° Electricité, téléphone, télédistribution**

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains situés en zone AUg b et c.  
Pour les terrains situés dans les secteurs AUgd, la superficie minimale est fixée à 1 500m<sup>2</sup>.

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

Le recul minimal des constructions est de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Dans les secteurs AUg b, AUg c, AUg d

Les constructions peuvent être implantées avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Elles doivent pouvoir s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Dans les secteurs AUg b, AUg c

Les annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> pourront être implantées au-delà de la façade arrière des maisons, sous réserve de ne pas dépasser 3.50m de hauteur au faîtage.

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

Dans les secteurs AUg b. AUg c et AUg d, il est fixé une emprise au sol :

- Secteurs AUgb et c : 40% au maximum
- Secteurs AUgd : 25% au maximum

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

1- Dispositions applicables aux secteurs AUg b et AUg c :

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limitée à :

- Secteur AUg b et c: R+2 (Rez-de-Chaussée + 2 étages) avec un maximum de 9 m.

Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des

limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire d'objet d'une étude particulière.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2- Dispositions applicables au secteur AUg d : R+1 (Rez-de-Chaussée + 1 étage) avec un maximum de 6 m.

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

Dans les secteurs AUg b et AUg c :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des constructions (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement immédiat

Pour l'aménagement des abords, les remblais qui ne seraient pas en harmonie avec le terrain naturel sont interdits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public.

Dans un même îlot, l'architecture des bâtiments projetés devra s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Dans le secteur AUg d

La qualité paysagère du site est particulièrement sensible à toutes modifications de son occupation. Insérée dans le paysage golfique, son intégration sera spécialement recherchée à savoir :

- Un seul volume bâti par parcelle, les annexes seront obligatoirement intégrées au volume bâti.

- Un aspect monochrome, un choix de coloris harmonieux et non agressif pourra être imposé.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

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

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement feront l'objet d'un plan de végétalisation.

Dans le secteur AUg d

Pour les lotissements et groupes d'habitations, un minimum de 15 % de la superficie sera imposée pour la réalisation d'espaces communs (placette, aire de jeux, de détente, espaces verts), hors voirie et réseaux divers.

**ARTICLE AUg 14 - COEFFICIENT  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet (cf. article AUg 9).

**ARTICLE AUg 15 - PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

**ARTICLE AUg 16 - INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

**CHAPITRE IV**  
**REGLEMENT APPLICABLE AUX**  
**ZONES 1AU/**

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

Il s'agit des zones non équipées destinées à accueillir des équipements touristiques, sportifs, de loisirs, socio-éducatifs et culturels

**ARTICLE 1AU/ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions hormis celles visées par l'article 1AU/ 2.

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

- 1- les équipements collectifs à usage touristique, sportifs, de loisirs, socio-éducatifs, culturels (salle polyvalente, terrains de jeux, parking...)
- 2- les équipements et installations d'intérêts général (transformateurs E.D.F., pompe de relèvement,...)
- 3- les extensions des bâtiments existants sont admises.

Les constructions à caractères d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone

**ARTICLE 1AU/ 3 - VOIRIE ET ACCES**

Tout terrain doit avoir un accès aménagé à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès collectifs sur les R.D. seront privilégiés par rapport aux accès individuels pour faciliter le bon fonctionnement de l'opération.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**ARTICLE 1AU/ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1° - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2° - Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

**Eaux usées :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau, l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite

**Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un



exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **3° Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à 15 m de l'axe des R.D. et des autres voies.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve que celle-ci présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de

jardin...), la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire d'objet d'une étude particulière.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement immédiat

Pour l'aménagement des abords, les remblais qui ne seraient pas en harmonie avec le terrain naturel sont interdits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation

de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

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

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement feront l'objet d'un plan de végétalisation.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

### **ARTICLE 1AU/ 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

### **ARTICLE 1AU/ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

## CHAPITRE V

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU<sub>i</sub>

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

Le nouveau secteur AU<sub>i</sub> se situe dans le prolongement et à proximité immédiate de l'actuelle zone U<sub>i</sub> du CHAILLOT. Il est destiné à accueillir des activités, industrielles, artisanales, commerciales ou des bureaux.

La zone AU<sub>i</sub> comprend 1 sous-secteur :

AU<sub>ic</sub> : relatif à une étude particulière au titre de l'Article L 111.1-4 (Loi BARNIER) sur la zone du Chaillot vis-à-vis de la RD 747

#### **ARTICLE AU<sub>i</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU<sub>i</sub>1.
- 2- Les lotissements à usage d'habitation et groupe d'habitations.
- 3- L'ouverture de carrière et de gravière.
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation à l'exception de ceux rendus nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de ceux de la zone.
- 5- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs ou des caravanes.
- 6- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- 7- L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

#### **ARTICLE AU<sub>i</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les opérations d'ensemble (à usage industriel, artisanal, commercial ou de bureaux) sont admises à condition qu'elles concernent un ensemble de parcelles de superficie minimale de l'ordre d'un hectare et sous réserve que les charges d'équipement et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur.

Toutefois, des superficies inférieures pourront être admises si l'opération concerne le reliquat d'une zone en partie urbanisée.

- 2- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la direction, la surveillance et le gardiennage d'un établissement situé à l'intérieur du secteur AU<sub>i</sub>. Les habitations ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureau.
- 3- Les équipements et installations d'intérêt général (transformateurs E.D.F., pompes de relèvement, déchetterie...).

#### **ARTICLE AU<sub>i</sub> 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

##### 1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, stationnement...).

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4m de largeur de chaussée et ne devront pas

comporter de passage sous porche inférieur à 3,50m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès collectifs sur les RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur les RD 36 et 747 seront interdits.

## 2- Voirie

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le demi-tour des poids lourds.

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

### **1° - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2° - Assainissement**

#### **Eaux usées :**

- Toute construction devra mettre en place le système d'assainissement retenu au permis de lotir.

#### **Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **3° Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

\* Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 36.

\* Les constructions à usage autre que l'habitation doivent être implantées avec un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD 36.

Dans le sous-secteur AUic, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 50 m par rapport à l'axe de la RD 747.

Par ailleurs, les installations de toute nature devront être implantées avec un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la RD 747.

Ces distances ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux affouillements et exhaussements utiles au bon fonctionnement de la zone

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que

les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limitée à R+1 (rez de chaussée + 1 étage), avec au maximum 6 m à l'égout des toitures.

Pour les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale est de 5 m et la hauteur de la construction à l'égout et ne doit pas dépasser 3 m au droit des limites.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement immédiat

Dans le sous-secteur AUic, les façades et pignons en vue directe sur la RD 747 seront traités avec le plus grand soin. Il sera recherché une écriture architecturale contemporaine privilégiant les toitures acrotérées, la mise en œuvre de parois largement vitrées et l'utilisation de pare-soleil afin d'offrir une image qualitative de la zone.

Pour l'aménagement des abords, les remblais qui ne seraient pas en harmonie avec le terrain naturel sont interdits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement

Dans le sous-secteur AUic, les clôtures seront constituées de grillages métalliques indéformables de grande rigidité, en treillis soudé. L'ensemble des éléments constituant la clôture sera traité contre la corrosion et sera de teinte verte (RAL 6001).

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale

et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

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

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recouverts de pelouse et convenablement entretenus par les propriétaires.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure et ne pas être visibles de la RD 747.

Dans le sous-secteur AUic :

- dans l'emprise de la zone non aedificandi relative à la Loi Barnier, les stationnements doivent être marqués (ever green par exemple) ou une végétation arbustive doit permettre de les intégrer ou de les dissimuler au maximum des vues de puis la RD 747.
- une haie bocagère sera plantée et devra être correctement entretenue en limite nord-est de l'extension de la zone d'activités du Chaillot, conformément aux orientations d'aménagement.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

### **ARTICLE AUi 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

### **ARTICLE AUi 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES AGRICOLES

#### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

Zones réservées aux activités agricoles et sylvicoles et à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

La zone « A » comprend deux secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique et de l'ouverture de carrières
- **Rappel**  
Les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues dans l'article 7 du décret interministériel n°95-20 pris pour l'application de la loi du 31 Décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et l'arrêté préfectoral N°01.DDE.221 du 19 Mars 2001, compte tenu du passage de la RD747.

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

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

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

##### Secteur Aa

- 1- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- 2- Les établissements de stockage, de transformation des produits agricoles et les établissements industriels liées à l'agriculture et à l'élevage sous réserve qu'ils soient nécessaires au développement des exploitations agricoles avoisinantes
- 3- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à l'activité agricole et aux opérations autorisées dans la zone
- 4- La pratique du camping relevant du régime de déclaration (article R.443.6.4 du Code de l'Urbanisme) à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- 5- les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics d'intérêt général.
- 6- les équipements et constructions liées ou nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'autoroute (A87), des aires de service et de repos.
- 7- Les constructions de toute nature, les installations, les dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 8- La création d'activités agro-touristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.

9- Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

10-La reconstruction à l'identique dans un délai de 2 ans à datée de la parution du PLU.

#### **En secteur Ab :**

- l'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin

#### 1° Accès

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur de chaussée et ne devront pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, desserte des ordures ménagères,..).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La création d'accès direct sur l'autoroute A87 ANGERS - LA ROCHE SUR YON est interdite.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est réglementée. Les accès privatifs pourront être interdits pour les sections à protéger.

#### 2° Voirie

Les voies à créer tant publiques que privées doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

#### **1°-Eau**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

#### **2° - Assainissement**

##### **Eaux usées :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau public l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs; appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.



## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la R.D. 36.
- 75 m de l'axe de la R.D. 747
- 15 m de l'axe des autres R.D. et voies.

Toutefois, des implantations différentes que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 m de la déviation de la R.D. 747.

Ce retrait de 100 m par rapport à l'axe de la R.D. 747 (déviation d'AUBIGNY) ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- aux bâtiments d'exploitation agricoles.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront néanmoins respecter un recul minimal de :

- 35 m par rapport à la R.D. 747.

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions des bâtiments d'exploitations doivent être implantées avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

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

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est limitée à R +

1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout des toitures.  
Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale est de 5 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites séparatives sauf pour les établissements industriels, artisanaux et agricoles qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Il est recommandé dans ce cas ;

- de respecter tous les éléments constituant cette architecture, tant intérieurs qu'extérieurs : appareillage, ouvertures plein-cintre ou autres fenêtres à meneau, poutres, cheminées, portes, ferronneries, margelles de puits, fontaines, machinerie (de moulin par exemple), etc....
- d'en assurer la conservation par l'entretien minimum, permettant au moins d'en éviter la dégradation dans la mesure du possible d'en assurer la restauration.

- d'en tenir compte à l'occasion de toute implantation nouvelle pour ne pas nuire à l'espace ou au volume existant.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

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

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées afin de contribuer à leur insertion dans l'environnement et ainsi limiter leur impact visuel.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**ARTICLE A 15 - PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

**ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES NATURELLES

### ET FORESTIERES

#### CHAPITRE I

#### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

#### SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

On distingue des secteurs spécifiques à l'intérieur des zones N :

- le secteur Ng qui correspond au domaine golfique
- le secteur Nv destiné à la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage et des équipements qui y sont directement liés.

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

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N2 est interdit.

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

Sont admis :

- Les équipements techniques d'infrastructure et de superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt collectifs sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

- La reconstruction sans changement de destination et dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque dans un délai de 2 ans.

- Les travaux et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général

- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

- Les constructions de toute nature, les installations, les dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

- Les bassins de stockage d'eau liés et nécessaires aux exploitations agricoles

Sont soumis à autorisation préalable :

-les coupes et abattage dans les espaces boisés classés (art L 130.1, L130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme et Code Forestier).

Dans le secteur Ng :

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement de la zone

Dans le secteur Nv

1- les sanitaires destinés aux aires de passage des gens du voyage

2- les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics notamment d'assainissement et d'alimentation en eau potable, eau brute et

hydraulique et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux

- 3- l'installation de caravanes sur des terrains existants aménagés à cet effet.

#### Dans le secteur Nc

L'exploitation et l'extension de carrières

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

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès collectifs sur les R.D. seront privilégiés par rapport aux accès individuels pour faciliter le bon fonctionnement de l'opération.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La création d'accès direct sur l'autoroute A87 ANGERS – LA ROCHE SUR YON et sur la déviation de la RD 747 est interdite.

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

#### **1° - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2° - Assainissement**

**Eaux usées :**

- L'assainissement individuel est admis et devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités

dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite

#### **Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **3° Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

### **ARTICLE N 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35m de l'axe de la RD 36
- 15m de l'axe des autres RD et voies
- 15m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes de celles prévues ci-dessus pourront être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existant de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel

que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à ta moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite, cependant les extensions mesurées des constructions existantes, mentionnées à l'article N2 devront faire l'objet d'une intégration dans le site.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

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

## **PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 doivent se composer avec le bâti existant

Les constructions peuvent ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

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

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Des écrans constitués de plantations d'essences locales pourront être exigés pour

atténuer l'impact visuel de certaines constructions ou installations

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

Pour l'application des dispositions de l'article N2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

#### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

#### **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

La zone Nh est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

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

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article Nh2 est interdit.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

- La réfection de bâtiments existants non en ruine et la reconstruction après sinistre de construction existante à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

- Le changement de destination pour création d'un logement de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges... et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine.

- L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie architecturale avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

- Des dépendances (garage, abri de jardin) détachées de la construction principale peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.

- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et réalisées en constructions légères intégrées au paysage.

- La création de piscines privées couvertes ou situées à proximité du bâti

### ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisins.

- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I. Alimentation en eau

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

#### II. Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées



devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **Eaux usées :**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **Eaux pluviales :**

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nh 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nh 2. Toutefois, ces

possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Sans objet.

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

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du présent P.L.U et sans pouvoir excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Les dépendances détachées de la construction principale ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent se situer sur le même îlot de propriété que la construction principale.

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

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

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites, la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter, la hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **a) Aspect des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article N°2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une harmonie architecturale et paysagère d'ensemble.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les dépendances.

### **b) Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

### **c) Eléments de paysage :**

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

L'harmonie d'un ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et/ou d'annexes – extensions, s'apprécie d'une manière globale et ne signifie pas nécessairement l'utilisation de matériaux identiques au bâtiment principal pour les toitures, façades ou pignon des annexes et/ou des extensions.

## **ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Dans le cas où le projet ne peut pas permettre la réalisation des places de stationnement requises selon l'annexe 1, le paiement de la taxe pour non réalisation de places de stationnement sera imposé.

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

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

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

Pour l'application des dispositions de l'article N° 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**ARTICLE N° 15 - PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé par le PLU

**ARTICLE N° 16 - INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

- Non réglementé par le PLU



# **ANNEXES**

**ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

**ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**

## ANNEXE n° 1

### REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>• Groupe d'habitations</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par logement )</li> <li>1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>2 places par logement ) 4 logements</li> <li>2,5 places par logement )</li> <li>1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>2 places par logement</li> <li>2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>1 place pour 5 logements</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 500 m<sup>2</sup></li> <li>- de 500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- 1000 à 2000 m<sup>2</sup> de la surface de vente</li> <li>+ de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel-restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- -</li> <li>1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>10 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>8 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>60 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Etablissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré *</li> <li>• Etablissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire *</li> <li>• Stade - Terrain de sports *</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe *</li> <li>- 100 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 50 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 10 % de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 50 % de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

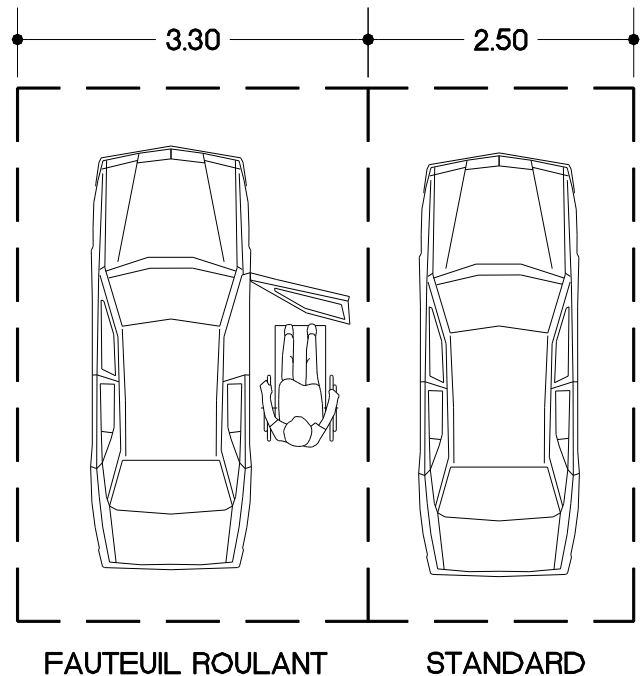
- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de

l'emplacement

ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

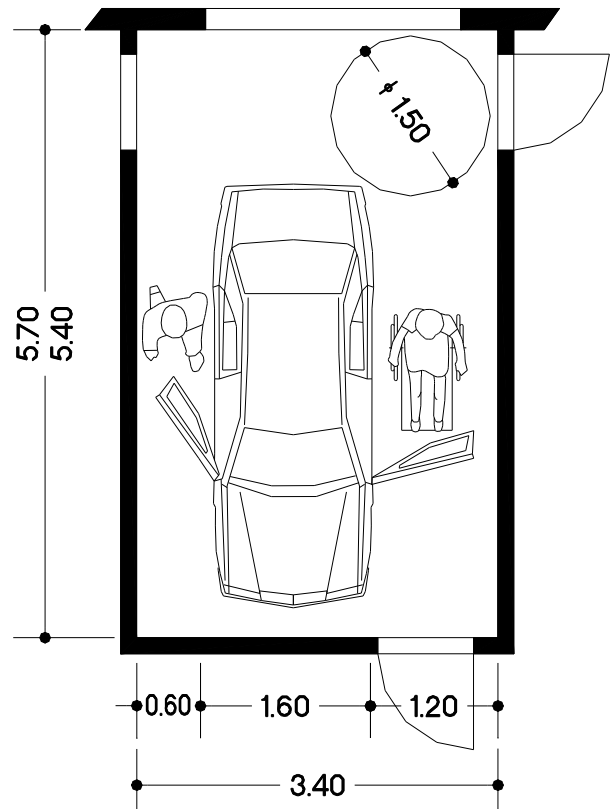
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



## **ANNEXE N° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)**

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

### **a) Rénovation**

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **b) Construction**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.



### **ANNEXE N° 3 – LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LE REGLEMENT DEMEURE APPLICABLE :**

- Les Plantes, arrêté du 27 mai 1997
- La Ruffinière, arrêté du 9 septembre 2000
- Le Clos du Golf, arrêté du 5 mai 2001
- La Garenne, arrêté du 1 septembre 1998
- SNC de la Domangère, arrêté du 13 mars 1998
- La Paloire, arrêté du 18 juin 2003
- La Paloire II, rue des Fontenelles, arrêté du 18 octobre 2003

# **ANNEXE N° 4 – Code du PATRIMOINE, Partie Législative (articles L 531-1 à L 531-6 ; articles L. 522-1 à L 522-6) et décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive**

## **CODE DU PATRIMOINE (Partie Législative)**

### **Section 1 : Autorisation de fouilles par l'Etat**

#### **Article L531-1**

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

#### **Article L531-2**

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

#### **Article L531-3**

Les fouilles doivent être réalisées par celui qui a demandé et obtenu l'autorisation de les entreprendre et sous sa responsabilité. Elles s'exécutent conformément aux prescriptions imposées par la décision d'autorisation mentionnée à l'article L. 531-1 et sous la surveillance d'un représentant de l'autorité administrative. Toute découverte de caractère immobilier ou mobilier doit être conservée et immédiatement déclarée à ce représentant.

#### **Article L531-4**

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites au cours des fouilles. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément aux dispositions de l'article L. 621-7.

#### **Article L531-5**

L'autorité administrative peut, au nom de l'Etat et dans le seul intérêt des collections publiques, revendiquer les pièces provenant des fouilles autorisées en vertu de l'article L. 531-1 dans les conditions fixées à l'article L. 531-16 pour la revendication des découvertes fortuites.

#### **Article L531-6**

L'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation peut prononcer, par arrêté pris sur avis conforme de l'organisme scientifique consultatif compétent, le retrait de l'autorisation de fouilles précédemment accordée :

a) Si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes faites ne sont pas observées ;

b) Si, en raison de l'importance de ces découvertes, l'autorité administrative estime devoir poursuivre elle-même l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains.

A compter du jour où l'administration notifie son intention de provoquer le retrait de l'autorisation, les fouilles doivent être suspendues. Elles peuvent être reprises dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation si l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation n'a pas prononcé le retrait de celle-ci dans un délai de six mois à compter de la notification.

Pendant ce laps de temps, les terrains où étaient réalisées les fouilles sont considérés comme classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement leur sont applicables.

## **CODE DU PATRIMOINE (Partie Législative)**

### **Section 1 : Rôle de l'Etat**

#### **Article L522-1**

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

#### **Article L522-2**

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à une étude d'impact en application du code de l'environnement. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

#### **Article L522-3**

Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux monuments historiques.

#### **Article L522-4**

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

## **Article L522-5**

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

## **Article L522-6**

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

## **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive**

### **Chapitre Ier**

#### **Dispositions générales**

#### **Article 1**

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.