



- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1- Rapport de présentation
- 2a- Projet d'aménagement et de développement durable
- 2b- Orientations d'aménagement
- 3 - Règlement**
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

# 3

## Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 février 2012 complétant la délibération en date du 20 octobre 2011



---

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>14</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	23
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	31
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>37</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH	39
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUH	47
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL	52
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>57</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	58
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	66



---

## NOTE PRELIMINAIRE

---

Le règlement du PLU

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 Accès et voirie

Article 4 Desserte par les réseaux

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol

Article 10 Hauteur des constructions

Article 11 Aspect extérieur – clôtures

Article 12 Stationnement

Article 13 Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

La section 1 définit ce qui est interdit et autorisé sous conditions.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagements arrêtées par la commission PLU.



# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'ABBARETZ.

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 1) Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions
- R 111.30 et R 111.31, dispositions relatives aux habitations légères de loisirs
- R 111.33 à R 111.36, dispositions relatives aux résidences mobiles de loisirs,
- R 111.37 à R 111.40, dispositions relatives aux caravanes,
- R 111.41 à R 111.43, dispositions relatives au camping,

#### Art. R 111.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### Article R.111.4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.



**Art R 111.15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R 111.21**

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

**Art. R111.30 à 46**

**Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.**

**Les HLL**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

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

2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

**Les résidences mobiles de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés à l'article R. 421-19 et à l'article R. 421-23.

### **Caravanes**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;

Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

### **Normes**

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

### **2) Sursis à statuer**

L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

"Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le

département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée".

### **3) Servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières.

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

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

### **4) Règles spécifiques aux lotissements**

Les articles L.442-9 et L.442-14 du Code de l'Urbanisme sont rappelés ci-après :

Article L.442-9 : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10 a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4.

Article L.442-14 : Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues

postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables.

### 5) Règlement Sanitaire Départemental

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

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

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

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines équipées ou en voie d'équipement et en zones naturelles, équipées ou non.

**1° - Zones urbaines :** ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont repérées sur les documents graphiques par des tiretés par un sigle commençant par la lettre U. Elles comprennent les zones UA (avec le secteur UAg), UF (avec les secteurs UFa, UFb, UFc et UFd) et UL.

**2°- les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.

**3°- les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tirets

**4°- Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tirets. Elles comprennent les zones Na, Nh1, Nh2, NL NLe et Nf

De plus :

Le plan comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui font l'objet d'une liste en annexe et sont repérés sur les documents graphiques par un quadrillage fin.

Le plan indique également les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme repérés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de rond et mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

En outre, sur le document graphique figurent les zones non aedificandi, et les chemins, boisements, zones humides, zones inondables, entités archéologiques et éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L.123.1-5.7°).

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

Les règles et les servitudes du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

## **ARTICLE 5 – ENERGIE RENOUVELABLE**

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

## **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

Dans toutes les zones, peut être autorisée la reconstruction, dans les mêmes volumes, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si

les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées et sous un délai de 5 ans.

Cependant, la reconstruction à l'identique peut être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par la Loi Barnier, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine architectural (Site inscrit, site classé, ZPPAUP, secteur archéologique). Dans ce cas, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les trois premiers cas susmentionnés, celui de la D.R.A.C. dans le cas d'un terrain situé en secteur archéologique,
- Si le bâtiment n'avait pas été régulièrement édifié.

## ARTICLE 7 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de bâtiment d'habitation ou présentant un intérêt architectural sont soumises à autorisation, conformément aux articles R. 421-27 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 8– DEROGATION A L'ARTICLE R123-10.1 DU CODE DE L'URBANISME : LOTISSEMENTS

L'ensemble des règles du présent règlement est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

Les dispositions du PLU sont donc applicables également au projet situé dans un lotissement.

## ARTICLE 9 – DEFINITIONS COMMUNES

### Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

### Espaces Boisés Classés (EBC) :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (Article L130-1 du code de l'urbanisme).





## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

---

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

Il s'agit de la zone urbaine à caractère central constituée par le bourg d'Abbaretz et caractérisée par la pluralité de ses fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) sa forte densité et son bâti construit en général en continu et à l'alignement.

La zone UA regroupe donc l'habitat traditionnel du bourg ancien mais également les extensions récentes de la zone agglomérée.

La zone comprend un sous-secteur **UAg** correspondant au site d'implantation de la future gare Tram-Train et d'un espace de parking dédié.

---

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les affouillements et exhaussement de sols sauf ceux mentionnés à l'article UA 2,
- Toute construction, affouillement et exhaussement relevant de l'article 421-19 alinéa k du Code de l'urbanisme en zone humide ou en zone inondable.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UA 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Les constructions de nouveaux entrepôts, sauf ceux mentionnés à l'article UA2.

En outre, en secteur **UAg**, sont interdites toutes occupations ou affectations du sol non destinées à l'édification de la gare Tram-Train ou ses espaces de parking associés.

## ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension sont autorisées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité de garagiste existant dans la zone.
- l'extension ou la construction de nouveaux entrepôts dans le cadre du développement d'une activité présente sur place à la date d'approbation du PLU et dans la mesure où celle-ci ne génère pas de nuisances pour les riverains. De plus, lorsque l'extension concerne un bâtiment situé dans la marge de recul par rapport à une voie départementale, elle est autorisée sous réserve que son implantation ne réduise pas le recul existant par rapport à cette voie.
- les constructions à usage d'équipement collectif,
- les affouillements liés aux opérations autorisées.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- Tous les travaux si ils permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

En secteur **UAg**, seules les occupations ou affectations du sol destinées à l'édification de la gare Tram-Train ou ses espaces de parking associés.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

Tout projet peut être refusé si son accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Sur les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le

Conseil général compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

### **Voirie**

Le plan de zonage indique des principes pour la réalisation de voies de desserte et de cheminements doux.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et être conçue de manière à ne pas enclaver les parcelles arrière.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau d'eau public ou tout autre réseau.

### **4.2. – Assainissement**

#### **4.2.1. – Eaux Usées**

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être envisagé. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'installation d'un dispositif autonome devra être précédée par un examen de l'aptitude des sols à l'assainissement, conformément à la législation en vigueur.

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

#### **4.2.2. – Eaux Pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible : lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. – Electricité et télécommunication**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Pour les lotissement et opérations groupées :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

#### **4.4. - Déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs, un local de dépôts des ordures ménagères (adaptés au nombre de logements à desservir) ou une aire de stockage des conteneurs sera exigée.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas règlementé

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies ou en retrait au minimum d'un mètre.

D'autres retraits sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état.

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, la réalisation d'une clôture est imposée en cas de retrait.

### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,

- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cadre de l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant une tolérance par rapport à cette distance sera possible.

Des retraits différents seront autorisés pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, pour permettre une continuité avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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 UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas règlementé

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas règlementé

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage des toitures (soit rez-de-chaussée + étage + combles aménageables).

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cadre d'extension ou d'aménagement de bâti existant en respectant la hauteur existante.

Pour les bâtiments annexes indépendants de la construction principale, la hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 4 mètres.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les bâtiments communaux et intercommunaux 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 UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Généralités**

Les constructions éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **Types de matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### **Traitement des abords**

Les exhaussements du sol supérieurs à 0,60 mètres sont interdits sauf si la configuration l'impose.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres, sauf si cela est justifié pour des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale. L'emploi de clôtures en béton moulé de plus de 0,50 m de hauteur est interdit en façade.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale ; et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### **Toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identiques à l'ardoise.

Des matériaux différents autres que l'ardoise peuvent être autorisés dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant et qu'il ne s'agit pas de couverture en matériaux brillants de toute nature.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée.

Pour la reconstruction ou la rénovation de bâtiments initialement couverts en tuiles, la couverture devra être réalisée à l'identique.

### **Cas particuliers :**

Des toitures différentes sont autorisées :

- pour les projets architecturaux innovants (projet contemporain, toitures terrasses,...) dès lors qu'ils s'intègrent bien à leur environnement,
- pour les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.
- pour la reconstruction ou la rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture devra être réalisée à l'identique.

Dans ces cas particuliers, des matériaux différents autres que l'ardoise peuvent être autorisés.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
ACTIVITES	ACTIVITES
Etablissement industriel ou artisanal	1 place par 60m <sup>2</sup> de SHON
Entrepôt	1 place par 60m <sup>2</sup> de SHON
Commerces de :	pas de minimum imposé
moins de 150m <sup>2</sup> de SHOB	1 place par 30m <sup>2</sup> de SHON
de 150 à 500m <sup>2</sup> de SHOB	1 place par 15m <sup>2</sup> de SHON
de 500 à 1000m <sup>2</sup> de SHOB	10 places par 100m <sup>2</sup> de SHON
de 1000 à 2000m <sup>2</sup> de SHOB	8 places par 100m <sup>2</sup> de SHON
+ de 2000m <sup>2</sup> de SHOB	
Bureau – services	1 place par 30m <sup>2</sup> de SHON
Hôtel - restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	EQUIPEMENTS
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité,</li> </ul> De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit et seulement en cas d'impossibilité justifiée de mobiliser ces solutions, en versant une participation pour non réalisation de places de stationnement conformément à la délibération du Conseil Municipal en vigueur.



### **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction seront de préférence plantées et aménagés en espaces verts.

Les plantations existantes devront être maintenues, sauf gêne techniques. Dans ce cas, elles devront être remplacées.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

---

Cette zone est réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

La zone UF comprend en outre :

- un secteur **UFa** destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec les vocations agricoles ou résidentielles des zones environnantes,
- un secteur **UFb** destiné aux installations liées à la station d'épuration et au traitement des ordures ménagères.
- Un secteur **UFc** uniquement destiné à l'accueil d'activités artisanales, de services, de commerce de gros et d'industrie de petite taille.
- Un secteur **UFcpr** relatif au périmètre de protection autour des captages de la Chutenaie, Nappe de SAFFRE.
- Un secteur **UFd** uniquement destinée à l'accueil d'activités liées à la pratique sportive (équipement, commerce,...) et aux équipements d'intérêt collectif et communaux.

De plus, la zone *non aedificandi* d'une largeur de 10 m au Nord du secteur UFc permettra l'élévation d'un merlon végétalisé constitutif d'un espace tampon avec le futur secteur d'habitat situé au Nord.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

**Sont interdites :**

- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation autre que celles visées à l'article UF2
- toutes constructions, affouillement et exhaussement relevant de l'article 421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme en zone humide ou en zone inondable,
- les exhaussements et affouillement de sols sauf ceux mentionnées à l'article UF2,
- l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,

- l'accueil d'activité de commerce de détail hormis les cas visés à l'article UF2

Sont également interdites dans la **zone UFc** :

- L'activité hôtelière
- Les constructions à usage de logement de gardiennage, leurs extensions et leurs annexes

Sont également interdits dans la **zone UFd** :

- les activités industrielles ou artisanales.

Sont également interdites dans la **zone UFb** :

- Les constructions à usage de logement de gardiennage, leurs extensions et leurs annexes

Sont également interdites dans la zone **UFcpr** :

- L'ensemble des activités, constructions, installations ou autres interdites par l'arrêté préfectoral du 09/06/2011 concernant l'instauration des périmètres de protection rapprochée-secteur PR4 autour des captages de la Chutenaie, Nappe de SAFFRE.

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

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

- les ouvrages techniques si ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les constructions nouvelles si elles sont réservées à un usage :
  - d'industrie de petite taille
  - artisanal
  - de commerce de gros
  - hôtelier
  - de bureau et de service
  - d'équipements collectifs
  - les entrepôts commerciaux
- les lotissements si ils sont réservés à un usage d'activité économique,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve du respect des dispositions réglementaires pour la protection de la santé publique..
- Le logement de gardiennage 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 d'activité est autorisé pour une surface maximum de 30 m<sup>2</sup>,
- Tous les travaux si ils permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents

graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur **UFa**, ces mêmes occupations et utilisations du sol sont admises, dans la mesure où de par leur nature et leurs dimensions elles sont compatibles avec la vocation des zones contiguës et uniquement si elles constituent une extension de la seule activité existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur **UFb**, seules les occupations et utilisations du sol liées à la station d'épuration et au traitement des ordures ménagères sont autorisées.

Dans le secteur **UFc**, seules les occupations et utilisations du sol liées à des activités artisanales, de commerce de gros, d'industrie de petite taille ou de services sont autorisées.

Dans le secteur **UFd**, seules les occupations et utilisations du sol liées à des activités ayant un rapport avec les pratiques du sport (équipement ou commerce) sont autorisés notamment l'accueil d'activité de commerce de détail. Les équipements d'intérêt collectif, communaux et intercommunaux sont également admis.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Tout projet peut être refusé si son accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Sur les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

#### Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir 8 mètres minimum de largeur d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### **4.1. – Eau Potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau d'eau public ou tout autre réseau.

### **4.2. – Assainissement**

#### **4.2.1. – Eaux Usées**

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

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis après une étude d'aptitude des sols conformément à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

#### **4.2.2. – Eaux Pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3. – Electricité – Télécommunication**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

## **ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas règlementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies dans les conditions suivantes :

- RD 2 : à 25 mètres au moins de l'axe des voies, hors agglomération.
- Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les équipements liés aux intérêts collectifs (transformateurs, poste de refoulement peuvent avoir une implantation différente sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet envisage une extension limitée du bâti existant et que cette extension jouxte une construction existante en bon état dans la limite minimale du retrait de l'existant.

## **ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises aux présentes dispositions.

Tout bâtiment doit être éloigné des limites séparatives de 6 mètres au moins. Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- a) pour tout bâtiment implanté en limite de mitoyenneté lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- b) pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- c) De même, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état et dans la limite minimale du retrait de l'existant.

Les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures avec un minimum de 10 mètres.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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 UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas règlementé

## **ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas règlementé

## **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas règlementé

## **ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

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

### **Les clôtures**

Les clôtures éventuelles devront être simples et discrètes. L'utilisation des clôtures en béton moulé de plus de 0,50 m de hauteur est interdite en façade.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale ; et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### **Éléments de paysage et de patrimoine naturel et urbain**

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée

## ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal	1 place par 60m <sup>2</sup> de SHON
Entrepôt	1 place par 100m <sup>2</sup> de SHON
Commerces	Une place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affecté à l'activité commerciale.
Bureau – services	1 place par 20m <sup>2</sup> de SHON
Local de surveillance ou logement de fonction	1 place par local ou par logement
Hôtel - restaurant	2 places pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre

## ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Le long des RD une haie de 1,50 m et des arbres de haute tige devront être plantés.

En outre, en **secteur UFc** :

- les surfaces libres de toutes construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées devront être marqués d'une présence végétale,
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de stationnement,
- Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.
- Un mur végétalisé sera à constituer au nord de la zone dans la zone non aedificandi.



**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

---

La zone UL est destinée à l'accueil d'activités sportives, de loisirs et de tourisme.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- toutes constructions ou installations sauf celles liées aux installations sportives ou de loisirs et celles mentionnées à l'article UL2,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les affouillements et exhaussement de sols sauf ceux mentionnés à l'article UL 2,
- Toute construction, affouillement et exhaussement relevant de l'article 421-19 alinéa k du Code de l'urbanisme en zone humide ou en zone inondable.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UL 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,

#### **ARTICLE UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

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

- les terrains de camping et de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les équipements sportifs,
- les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service nécessaires aux activités sportives, de loisirs et de tourisme implantées dans la zone,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les aires de jeux et de sports,
- les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les équipements publics liés aux réseaux,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées à l'article UL2.,
- les constructions d'habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l'article UL2.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.
- l'extension des bâtiments existants implantés dans la marge de recul par rapport à une voie départementale, sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul existant par rapport à cette voie.
- Tous les travaux lorsqu'ils permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagées, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

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

Tout projet peut être refusé si son accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Sur les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

#### Voirie

Le plan de zonage indique des principes pour la réalisation de voies de desserte et de cheminements doux.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 7 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et être conçues de manière à permettre de désenclaver les parcelles arrières.

### ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. – Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau d'eau public ou tout autre réseau.

#### **4.2. – Assainissement**

##### **4.2.1. – Eaux Usées**

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

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'installation d'un dispositif autonome devra être précédée par un examen de l'aptitude des sols à l'assainissement, conformément à la législation en vigueur.

##### **4.2.2. – Eaux Pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. – Electricité et télécommunications**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution,..., devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

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

Cet article n'est pas réglementé

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

En agglomération, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

Hors agglomération, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 25 mètres de l'axe des RD.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet envisage une extension limitée du bâti existant et que cette extension jouxte une construction existante en bon état dans la limite minimale du retrait de l'existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi

que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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 UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Des retraits différents seront autorisés pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, pour permettre une continuité avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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 UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas règlementé

## **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas règlementé

## **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas règlementé

## **ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Généralités**

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale ; et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route

départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

#### Types de matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

#### Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

#### Couverture

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Néanmoins, la pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée.

#### Éléments de paysage et de patrimoine naturel et urbain

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

## ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	1 place pour 5 logements
EQUIPEMENTS	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

## **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres et arbustes existants et intéressants à conserver. Chaque demande de permis de construire devra comporter un plan sur lequel figureront les arbres et arbustes existants et un plan faisant apparaître les plantations à conserver et à réaliser. Les surfaces libres doivent être plantées avec des essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Les boisements existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichage est interdit ; la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.





## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

Cette zone naturelle non équipée est destinée à recevoir l'urbanisation et les activités futures.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à des vocations diverses :

- **Secteur 1AUh**, ouvert à l'urbanisation à caractère essentiellement résidentiel, dans le cadre d'opérations d'une certaine importance.
- **Secteur 1AUI**, destiné à recevoir des activités sportives, de loisirs et de tourisme
- **Secteur 2AUh**, non ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat.

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH

---

Ce secteur est ouvert à l'urbanisation (habitat, équipements, services et activités urbaines). Il est urbanisable dans le cadre d'opérations d'une certaine importance.

Chaque opération devra tenir compte des dispositions indiquées sur le plan de zonage et dans les orientations d'aménagement.

Les équipements nécessaires seront à la charge de l'aménageur.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

**Sont interdits :**

- les constructions situées en dehors des opérations nécessitant un permis d'aménager, une déclaration préalable ou un permis groupé.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les affouillements et exhaussement de sols sauf ceux mentionnés à l'article 1AUh 2,
- Toute construction, affouillement et exhaussement relevant de l'article 421-19 alinéa k du Code de l'urbanisme en zone humide.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article 1AUh2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Les entrepôts.

#### ARTICLE 1AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1. – Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

Les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les

orientations d'aménagement figurant au présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et comporter un minimum de surface de 1 hectare(ou concerner la totalité du secteur non bâti d'un îlot). Toutefois ces opérations pourront faire l'objet d'un phasage (réalisation de l'opération en plusieurs phases, le minimum d'un hectare portant sur l'ensemble de l'opération et non sur chaque phase). Pour les constructions existantes, l'aménagement, la réfection, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone

**2.2. – Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble faisant l'objet d'un phasage ou non respectant les orientations d'aménagement figurant au présent PLU (pièce 2B). Toute construction ou installation nouvelle à condition que le réseau d'assainissement collectif soit dans la capacité de les raccorder.
- Les affouillements et exhaussements des sols pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- Les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, laveries, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les équipements d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existant dans la zone à la date d'approbation du présent PLU.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.
- l'extension des bâtiments existants implantés dans la marge de recul par rapport à une voie départementale, sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul existant par rapport à cette voie, et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Tous les travaux si ils permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou

de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

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

Tout projet peut être refusé si son accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Sur les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

### **Voirie**

Le plan de zonage et les orientations d'aménagement indiquent des principes pour la réalisation de voies de desserte et de cheminements doux.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur adaptée à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagée. Ces dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent également être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et être conçues de manière à ne pas enclaver les parcelles arrières et en respectant les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau d'eau public ou tout autre réseau.

### **4.2. – Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

#### **4.2.1. – Eaux Usées**

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

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être envisagé. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'installation d'un dispositif autonome devra être précédée par un examen de l'aptitude des sols à l'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2. – Eaux Pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseaux pluviaux est interdite.

#### **4.3. – Electricité – Télécommunications**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

#### **4.4. - Déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs, un local de dépôts des ordures ménagères (adaptés au nombre de logements à desservir) ou une aire de stockage des conteneurs pourra être exigé.

### **ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont possibles lorsque :

- le projet envisage une extension limitée du bâti existant et que cette extension jouxte une construction existante en bon état dans la limite minimale du retrait de l'existant
- Il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise lié à l'intérêt collectif (transformateur, poste de refoulement,...), si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

## **ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Des retraits différents seront autorisés pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, pour permettre une continuité avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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 1AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>, si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

## **ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage des toitures (soit rez-de-chaussée + étage + combles aménageables).

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cadre d'extension ou

d'aménagement de bâti existant en respectant la hauteur existante.

Pour les bâtiments annexes indépendants de la construction principale, la hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 4 mètres.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les bâtiments communaux 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 1AUH 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### Types de matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### Traitement des abords

Les exhaussements du sol supérieurs à 0,60 m sont interdits sauf si la configuration du terrain l'impose.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres.

L'emploi de clôtures en béton moulé de plus de 0,50 m de hauteur est interdit en façade.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale ; et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### Toitures

Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux différents autre que l'ardoise peuvent être autorisés dès lors qu'ils s'intègrent bien à leur environnement et qu'ils ne s'agit pas de couverture en matériaux brillants de toute nature.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée.

Pour la reconstruction ou la rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture devra être réalisée à l'identique.

### Cas particuliers :

Des toitures différentes sont autorisées :



- pour les projets architecturaux innovants (projet contemporain, toitures terrasses,...) dès lors qu'ils s'intègrent bien à leur environnement,
- pour les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.
- pour la reconstruction ou la rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture devra être réalisée à l'identique.

Dans ces cas particuliers, des matériaux différents autres que l'ardoise peuvent être autorisés.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée.

## ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	2 places par logement 1 place banalisée pour 4 logements
ACTIVITES	ACTIVITES
Etablissement industriel ou artisanal	1 place par 60m <sup>2</sup> de SHON
Entrepôt	1 place par 60m <sup>2</sup> de SHON
Commerces de : moins de 150m <sup>2</sup> de SHOB de 150 à 500m <sup>2</sup> de SHOB de 500 à 1000m <sup>2</sup> de SHOB de 1000 à 2000m <sup>2</sup> de SHOB + de 2000m <sup>2</sup> de SHOB	pas de minimum imposé 1 place par 30m <sup>2</sup> de SHON 1 place par 15m <sup>2</sup> de SHON 10 places par 100m <sup>2</sup> de SHON 8 places par 100m <sup>2</sup> de SHON
Bureau – services	1 place par 30m <sup>2</sup> de SHON
Hôtel - restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	EQUIPEMENTS
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

**ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues, sauf gêne techniques. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Au moins 10 % de la superficie de la zone aménagée doivent être ouverts au public sous forme d'espaces verts, d'aires de jeux pour les enfants, d'allées plantées ou de circulations réservées aux piétons et aux cyclistes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 150 m<sup>2</sup> de cette aire.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AUH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUH

---

Il s'agit d'un secteur naturel insuffisamment équipé, ou non équipé, destiné dans l'avenir à l'urbanisation, dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble ultérieure. A ce titre, il convient d'en préserver le caractère naturel avant l'urbanisation.

Ces zones sont fermées à l'urbanisation et pourront être ouvertes par le biais d'une révision simplifiée ou d'une modification du PLU.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

**Sont interdits :**

- Toute construction, installation et utilisation du sol, même ne comportant pas de fondations, sauf celles mentionnées à l'article 2AUh2,
- Toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de sol.
- Toute construction, affouillement et exhaussement relevant de l'article 421-19 alinéa k du Code de l'urbanisme en zone humide ou en zone inondable.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

#### ARTICLE 2AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les petites constructions liées aux activités de loisirs (ex : sanitaires, abri...), l'aménagement, l'extension, les bâtiments annexes des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone. De plus lorsque l'extension concerne un bâtiment situé dans la marge de recul par rapport à une voie départementale, elle est autorisée sous réserve que son implantation ne réduise pas le recul existant par rapport à cette voie.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.
- Tous les travaux dès lors qu'ils permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 2AUH 3 – VOIRIE ET ACCES

Cet article n'est pas réglementé

### ARTICLE 2AUH 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. – Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau d'eau public ou tout autre réseau.

#### 4.2. – Assainissement

##### 4.2.1. – Eaux Usées

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

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être envisagé. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'installation d'un dispositif autonome devra être précédée par un examen de l'aptitude des sols à l'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

##### 4.2.2. – Eaux Pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3. – Electricité – Téléphone

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

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

Cet article n'est pas règlementé

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

Les constructions seront édifiées à :

- 25 m au moins de l'axe des RD hors agglomération
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet envisage une extension limitée du bâti existant et que cette extension jouxte une construction existante en bon état dans la limite minimale du retrait de l'existant

## **ARTICLE 2AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Des retraits différents seront autorisés pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, pour permettre une continuité avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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 2AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas règlementé

## ARTICLE 2AUH 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas règlementé

## ARTICLE 2AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne pourront faire excéder la hauteur initiale du bâtiment existant.

## ARTICLE 2AUH 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### Types de matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### Traitement des abords

Les exhaussements du sol supérieurs à 0,60 m sont interdits sauf si la configuration du sol l'impose.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres, sauf si cela est justifié pour des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

L'emploi de clôtures en béton moulé de plus de 0,50 m de hauteur est interdit en façade.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale ; et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### Toitures

Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux différents autres que l'ardoise peuvent être autorisés dès lors qu'ils s'intègrent bien à leur environnement et qu'il ne s'agit pas de couverture en matériaux brillants de toute nature.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée

### **ARTICLE 2AUH 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors du domaine public.

### **ARTICLE 2AUH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Cet article n'est pas règlementé.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL

---

Le secteur 1AUL est destiné à l'accueil d'activités sportives, de loisirs, de tourisme et de camping.

Dans le respect des articles L332-6 et suivants du code de l'urbanisme, Les équipements nécessaires seront à la charge de l'aménageur.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

**Sont interdites :**

- toutes constructions ou installations sauf celles liées aux installations sportives, de loisirs, de tourisme et de camping et celles mentionnées à l'article 1AUL 2,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les affouillements et exhaussement de sols sauf ceux mentionnés à l'article 1AUL 2,
- Toute construction, affouillement et exhaussement relevant de l'article 421-19 alinéa k du Code de l'urbanisme en zone humide ou en zone inondable.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'implantation de constructions à usage hôtelier

#### ARTICLE 1AUL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Chaque opération devra s'intégrer dans le cadre d'un schéma d'organisation cohérent.

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :**

- de n'être pas de nature à compromettre l'aménagement de la zone,
- d'assurer la réalisation ou la programmation des équipements publics nécessaires,
- les équipements sportifs,
- les constructions à usage d'intérêt collectif et de services publics,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les aires de jeux et de sports,
- les constructions destinées au camping et à la restauration,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,



- les équipements publics liés aux réseaux,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions d'habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées.
- Tous les travaux dès lors qu'ils permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 1AUL 3 – VOIRIE ET ACCES

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Tout projet peut être refusé si son accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Sur les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

#### Voirie

Le plan de zonage et les orientations d'aménagement indiquent des principes pour la réalisation de voies de desserte et de cheminements doux.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur adaptée à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagée. Ces dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent également être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et être conçues de manière à ne pas enclaver les parcelles arrières et en respectant les orientations d'aménagement (si elles existent).

## ARTICLE 1AUL 4 – DESSERTS PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. – Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau d'eau public ou tout autre réseau.

### 4.2. – Assainissement

#### 4.2.1. – Eaux Usées

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

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être envisagé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'installation d'un dispositif autonome devra être précédée par un examen de l'aptitude des sols à l'assainissement, conformément à la législation en vigueur.

#### 4.2.2. – Eaux Pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3. – Electricité – Télécommunications

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

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

Cet article n'est pas réglementé

## ARTICLE 1AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres des voies.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet envisage une

extension limitée du bâti existant et que cette extension jouxte une construction existante en bon état dans la limite minimale du retrait de l'existant.

Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise (surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>), si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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 1AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Des retraits différents seront autorisés pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, pour permettre une continuité avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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 1AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé

## **ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé

## **ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé

## ARTICLE 1AUL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale ; et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### Types de matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### Éléments de paysage et de patrimoine naturel et urbain

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

## ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

## ARTICLE 1AUL 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues, sauf gêne techniques. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de stationnement.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

## ARTICLE 1AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

---

---

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

La **zone A** est une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'activité agricole par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Les dispositions de la « charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire » ont été prise en compte pour l'aménagement de cette zone. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à cette activité, à l'exception de certaines constructions indiquées à l'article A2.

Elle comprend :

- Un secteur **A** où toute occupation agricole est autorisée,
- un secteur **Ab**, secteur de transition, au contact de l'agglomération, où toute nouvelle construction, y compris les nouveaux bâtiments agricoles, sont interdites,
- un secteur **At**, correspondant à la future zone de valorisation des déchets ménagers, et énergies renouvelables (il s'agit d'un secteur repéré dans le cadre de la ZDE où un parc éolien est attendu).
- Un secteur **Ate** exclusivement réservé à la production d'énergie d'origine éolienne.

---

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

**Sont interdites** dans l'ensemble de la zone A, les constructions de toute nature non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole, notamment :

- Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- La transformation du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A 2.
- L'ouverture de terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Toute construction, affouillement et exhaussement **r** en zone humide ou en zone inondable.
- Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul par rapport à une voie départementale.

**En secteur Ab :**

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol excepté celles

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions et installations ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées.

**En secteur At :**

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol excepté celles destinées au tri et à l'enfouissement des déchets ainsi que l'implantation d'éoliennes.

**En secteur Ate**

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol excepté celles destinées à l'implantation d'éoliennes et aux éléments connexes ou associés.

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

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

- Les constructions à usage de commerce ou de bureau, à condition qu'elles soient directement liées à une ou des exploitations agricoles et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole existante, à proximité de celle-ci, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg). En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, l'édification de ces logements de fonction ne pourront être autorisés que postérieurement à la construction de bâtiments d'exploitation (avec un minimum de 1 an).

- Les constructions de locaux destinés aux activités de diversification accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.), à condition que ces locaux soient nécessaires à une activité de loisirs et de tourisme, liée à une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et qu'ils soient implantés le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg).

- l'extension d'une habitation existante à condition qu'elle soit limitée à 50% de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU. De plus lorsque la transformation ou l'extension concerne un bâtiment déjà existant situé dans la marge de recul par rapport à une voie départementale, elles sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul existant.

- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil

d'activités de diversification accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :

- que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme, liée à une activité agricole permanente et principale,
- que l'assainissement soit réalisable.

- Les annexes aux constructions d'habitation à condition qu'elles soient édifiées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

- Les campings à la ferme.

- les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels et notamment des réseaux hydrographiques.

- les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être implantés à plus de 100 mètres de toute limite de zone U, 1AU et 2AU.

- les affouillements et exhaussements de sol à conditions qu'ils soient indispensables aux opérations autorisées, à l'exploitation agricole, ou à la lutte contre l'incendie.

Les travaux et opérations liés aux réseaux d'intérêt général et notamment dans le cadre du projet de réouverture de la ligne Nantes – Châteaubriant au trafic voyageurs, est autorisé l'implantation de mats GSM (et ou équivalents), notamment au niveau du PN 335, au lieu dit de la Caillaudière.

- les affouillements et exhaussements de sol à conditions qu'ils soient liés à la réhabilitation d'assainissement non-collectif existants pour les constructions existantes situées dans une zone contigües (Nh). Ces affouillements et exhaussements de sol ne peuvent permettre la création d'assainissement non-collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides à conditions qu'ils soient liés à des travaux et aménagements nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels et notamment des réseaux hydrographiques, ou à des opérations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

- Tous les travaux lorsqu'ils permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.



- En secteur **At**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol

- *permettant la production d'énergie d'origine renouvelable (installations elles-mêmes et équipements techniques liés notamment aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif),*
- *permettant l'activité spécifique du traitement et/ou de la valorisation des déchets ménagers et assimilés avec l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et/ou d'éoliennes.*

- En secteur **Ate**, seules sont autorisés les éoliennes et leurs équipements connexes et associés

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité ; de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Les constructions et installations qui n'auraient pour seul accès direct que les Routes Départementales sont interdites.

Tout projet peut être refusé si son accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Sur les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

#### Voirie

Le plan de zonage indique des principes pour la réalisation de voies de desserte et de cheminements doux.

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

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

## ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. – Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2. – Assainissement

#### 4.2.1. – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé ;

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public ou en milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. – Eaux Pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3. – Electricité – Télécommunication

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

## ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas règlementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 25 mètres de l'axe des Routes Départementales,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- 15 mètres des berges des cours d'eau principaux classés.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet envisage une extension limitée du bâti existant et que cette extension jouxte une construction existante en bon état dans la limite minimale du retrait de l'existant. Les équipements liés aux intérêts collectifs (transformateurs, poste de refoulement, ...) peuvent avoir une implantation différente sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Des retraits différents seront autorisés pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, pour permettre une continuité avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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).

### Sous secteur At et Ate

Les dispositions de cet article ne s'appliquent également pas en sous secteur At et Ate

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle 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 PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas règlementé

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas règlementé.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles autres que les bâtiments d'exploitation agricole ne peut excéder 10 mètres au faîtage des toitures et 4 mètres à l'égout du toit pour leurs annexes.

Dans le cas de configuration particulière du relief, des dispositions différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale ; et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### Couverture

Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux différents autre que l'ardoise peuvent être autorisés dès lors qu'ils s'intègrent bien à leur environnement et qu'ils ne s'agit pas de couverture en matériaux brillants de toute nature.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée

### Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

### Construction

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.

**Types de matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

**Élément de paysage et de patrimoine naturel et urbain**

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (dispositifs de gestion des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques, etc.) visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors du domaine public.

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit ; la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

Des plantations pourront être exigées pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel des constructions.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, un élément du paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

Cette zone comprend les terrains qui nécessitent une protection en raison du site (naturel ou historique), de l'intérêt représenté par la flore et la faune ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi les boisements exploités. Enfin, elle intègre les terrains instables, inondables ou soumis à des risques de nuisance. Elle est donc inconstructible (sauf dans certaines conditions stipulées par l'article N2. ci-après).

Elle comprend :

- Un secteur **Nh1** pour les hameaux, ou quelques constructions neuves sont autorisées 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...).
- un secteur **Nh2** pour l'aménagement, l'extension et la réfection des bâtiments situés dans les écarts de la commune.

Nota : Pour l'ensemble de ces zones d'habitat, l'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la commune.

- Un secteur **Nf** correspondant aux boisements exploités (Plan Simple de Gestion) au sein duquel les utilisations et occupations du sol concourant à l'exploitation des boisements sont autorisés.
- Un secteur **NL** destiné à l'accueil d'activités sportives de loisir et de tourisme. Elle comporte un secteur **NLe** dans lequel les constructions strictement nécessaires et en lien avec les activités de la zone peuvent être autorisées sous conditions

A titre d'information, trois sites d'anciennes décharges ont par ailleurs été repérés sur le plan de zonage par un tramé spécifique.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2, sont interdits :

- Toute construction, installation et utilisation du sol, même ne comportant pas de fondations,

- Toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de sol.
- Toute construction, affouillement et exhaussement en zone humide ou en zone inondable.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul par rapport à une voie départementale.

#### **De plus, en secteur NL**

##### **Sont interdites :**

- Tous les équipements sportifs non mentionnés à l'article N2,
- Les constructions à usage de bureau, de commerce et de service,
- Les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration,
- Les constructions à usage d'habitations,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les ICPE,
- Les affouillements et les exhaussements des sols à l'exception de ceux nécessaires aux opérations autorisées à l'article 2.

#### **De plus, en secteur N f**

**Sont interdites sous réserve d'être implantés en secteur concerné par une ZNIEFF, toute nouvelle exploitation de boisements qui n'existerait pas à la date d'approbation du présent PLU. Sont donc interdites :**

- toute construction nouvelle en lien avec une nouvelle exploitation sylvicole.

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

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

- les installations liées à l'exploitation ou à la protection de la forêt,

la création de stations de pompage liées à des réservoirs d'eau à usage agricole, à condition que leur emprise n'excède pas un carré de 2 mètres X 2 mètres

**Dans l'ensemble de la zone N, seuls sont autorisés:**

- Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels et notamment des réseaux hydrographiques.
- 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, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole (boxes à chevaux, ...) sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables sans fondations ni soubassement et à raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implantés en bordure de parcelle à plus de 100 m de toute zone urbaine, avec une surface inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.
- Tous les travaux lorsqu'ils permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments
- La pose de panneaux photovoltaïques au sol sous réserve d'être implantés sur les sites des anciennes décharges repérés au plan de zonage comme tel.

#### **De plus sous réserve d'être implantés en secteur Nh1:**

- L'extension des bâtiments existants,
- L'extension des bâtiments existants implantés dans la marge de recul par rapport à une voie départementale, sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul existant par rapport à cette voie.
- Les constructions à usages d'habitation, dans la mesure où un assainissement non-collectif est réalisable, ou elles ne sont desservies que par une voie unique déjà existante et qu'elles respectent la marge de recul de 25 m minimum par rapport aux routes départementales.
- les dépendances et ou annexes détachées ou non de la construction principale seront autorisées
- Le changement de destination d'un bâtiment ; la nouvelle destination (habitat, artisanat, service, bureau) devra être compatible avec le milieu environnant. Ces possibilités ne concernent que les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (en pierre) et ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation ; en outre, ce changement ne devra pas apporter de gêne à l'activité agricole (respect des règles de



réciprocité), et l'assainissement non collectif devra être réalisable.

- l'aménagement de gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes aménagés dans la volumétrie des bâtiments existants,
- les équipements techniques d'infrastructure et superstructure associés.

**De plus sous réserve d'être implantés en secteur Nh2 :**

- L'extension mesurée des bâtiments existants sera autorisée sous réserve que l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol existante, à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- les dépendances et ou annexes détachées ou non de la construction principale seront autorisées sous réserve qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des maisons d'habitation existantes auxquelles elles se rattachent.
- Le changement de destination d'un bâtiment ; la nouvelle destination (habitat, artisanat, commerce, service, bureau) devra être compatible avec le milieu environnant. Ces possibilités ne concernent que les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (en pierre) et ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation ; en outre, ce changement ne devra pas apporter de gêne à l'activité agricole (respect des règles de réciprocité), et l'assainissement non collectif devra être réalisable.
- Est également autorisé l'aménagement de gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes aménagés dans la volumétrie des bâtiments existants.
- Sont également admis les équipements techniques d'infrastructure et superstructure associés.

**De plus sous réserve d'être implantés en secteur Nf, ou en secteur Nf concerné par une ZNIEFF dans une exploitation de boisements préexistante à la date d'approbation du PLU :**

- les constructions à usage d'exploitations, les bureaux, et les bâtiments strictement nécessaires aux activités sylvicoles implantées dans la zone
- les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement,
- les équipements publics liés aux réseaux,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées à l'article N2.,
- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l'article N2.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (chemin, ruisseau, plan d'eau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera

soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

- Les extensions des bâtiments autorisés à l'article N2 dans la limite de 30% de la SHOB initiale (et en une seule fois).

#### **En secteur NL**

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

- Les aménagements légers, à condition d'être nécessaire aux activités implantées dans la zone et à la mise en valeur notamment économique de cette dernière,
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de la zone, les cheminements piétonniers et cyclables,
- Les ouvrages techniques au fonctionnement des services publics.

#### **De plus sous réserve d'être implantés en secteur NLe:**

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

- les constructions à usage d'équipements collectif nécessaires aux activités implantées dans la zone dans la limite d'une SHON de 500m<sup>2</sup>,
- la réfection et l'extension limitée des bâtiments existants (dans la limite de 30% de la SHON initiale (et en une seule fois).
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements publics liés aux réseaux.
- Dans tous les cas les conditions suivants sont à respecter :
- ne pas dépasser 500 m<sup>2</sup> de SHON,
- mettre en œuvre des procédés constructifs à même de traiter efficacement le risque de tassement
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (chemin, ruisseau, plan d'eau) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

---

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagées, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Tout projet peut être refusé si son accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Sur les routes départementales, cette sécurité sera appréciée par le Conseil général compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Les constructions et installations qui n'auraient pour seul accès direct que les routes départementales sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux accès existants.

#### Voirie

Le plan de zonage et les orientations d'aménagement indiquent des principes pour la réalisation de voies de desserte et de cheminements doux.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur adaptée à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagée. Ces dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent également être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et être conçues de manière à ne pas enclaver les parcelles arrières et en respectant les orientations d'aménagement.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. – Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau d'eau public ou tout autre réseau.

#### **4.2. – Assainissement**

##### *4.2.1. – Eaux Usées*

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

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

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit prévoir un système d'assainissement non collectif conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### *4.2.2. – Eaux Pluviales*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. – Electricité – Télécommunications**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas règlementé, hormis en **Nh1** où en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives règlementaires.

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

Les constructions seront édifiées à :

- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- 25 mètres au moins des RD hors agglomération.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet envisage une extension limitée du bâti existant et que cette extension jouxte une construction existante en bon état dans la limite minimale du retrait de l'existant. Les équipements liés aux intérêts collectifs (transformateurs, poste de refoulement,...) peuvent avoir une implantation différente sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Des retraits différents seront autorisés pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, pour permettre une continuité avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux et 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 PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise (c'est-à-dire inférieure à 10 m<sup>2</sup>), si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les extensions mesurées des constructions existantes ne doivent pas excéder la hauteur des constructions existantes.

**Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles d'habitation ne peut excéder 10 mètres au faitage des toitures (soit rez-de-chaussée + étage + comble aménageables).

Les dépendances ou annexes ne peuvent excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Les stations de pompage liées à des réservoirs d'eau à usage agricole ne peuvent excéder 1 mètre 50 de hauteur.

**En outre, en secteur NLe**, eu égard à l'aléa minier, les bâtiments seront de plain pied afin de les rendre moins vulnérables.

**Enfin, pour ce qui concerne le secteur Nf**, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### Types de matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres, sauf si cela est justifié pour des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

L'emploi de clôtures en béton moulé de plus de 0,50 m de hauteur est interdit en façade.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale ; et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### Toitures

Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux différents autre que l'ardoise peuvent être autorisés dès lors qu'ils s'intègrent bien à leur environnement et qu'ils ne s'agit pas de couverture en matériaux brillants de toute nature.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée.

### Cas particuliers :

Des toitures différentes sont autorisées :

- pour les projets architecturaux innovants (projet contemporain, toitures terrasses,...) dès lors qu'ils s'intègrent bien à leur environnement,
- pour les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

- pour la reconstruction ou la rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture devra être réalisée à l'identique.

Dans ces cas particuliers, des matériaux différents autres que l'ardoise peuvent être autorisés.

La pose d'éléments de production à énergie renouvelable sur la toiture (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) est autorisée.

### **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 ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux similaires, les proportions et les formes.

Des 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.

### **Construction**

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- la tenue générale.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.

L'avis du CAUE peut être sollicité.

### **Élément de paysage et de patrimoine naturel et urbain**

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les boisements existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit ; la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et aménagés en espaces verts.

Les plantations existantes devront être maintenues, sauf gêne techniques. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, un élément du paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Au moment de la création d'une station de pompage liée à des réserves d'eau à usage agricole, des plantations pourront être exigées afin de créer un tampon visuel.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.