

Commune de Beychac et Cailleau

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

REGLEMENT - PIECE ECRITE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 février 2015

Le Maire

Philippe GARRIGUE

Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) - Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
RÉVISION du POS- TRANSFORMATION EN P.L.U.			Le 27/03/2002
RÉVISION N°1 du P.L.U.	Le 03/06/2009	Le 09/07/2014	Le 11/02/2015
<i>Modification simplifiée n°1</i>			Le 07/12/2016



Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....</i>	<i>11</i>
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....</i>	<i>21</i>
<i>CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY.....</i>	<i>32</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	42
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>43</i>
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy.....</i>	<i>53</i>
<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUm.....</i>	<i>63</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	75
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....</i>	<i>76</i>
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE.....	86
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....</i>	<i>87</i>

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire de BEYCHAC ET CAILLEAU.

ARTICLE 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

a) Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du règlement sont :

- La zone Ua
- La zone UB qui comprend deux secteurs UBa et UBs.
- La zone Uy qui comprend un secteur Uya

b) Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

- La zone 1AU
- La zone 1AUy
- La zone 1AUm

c) Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions du chapitre 1 du Titre IV du présent règlement s'y appliquent.

d) Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions du chapitre 1 du Titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend deux secteurs Ns et Ng.

En outre, sont repérés sur les documents graphiques du règlement :

- Les **règles graphiques d'implantation des constructions** par rapport à certaines voies, en particulier le long RN89.
- **L'interdiction de création d'accès** sur certains tronçons de voies pour des raisons de sécurité routière.
- Les **règles architecturales particulières** s'appliquant le long de certains îlots, espaces publics, sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager et architectural.
- Les **emplacements réservés** pour la réalisation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les **servitudes de mixité de l'habitat** qui imposent d'affecter un pourcentage du programme de construction à des catégories de logements ;
- Les **Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer**, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone ;
- Les **bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial** pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- La **localisation des secteurs de plantations à réaliser** qui délimitent les sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.
- La localisation des **éléments de paysage à mettre en valeur** qui identifient délimitent les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- Les **zones archéologiques**.
- La **zone de sécurité** d'un rayon de 100 mètres, correspondant au seuil des effets significatifs induits par la toxicité des fumées en cas d'incendie du bâtiment de stockage.

ARTICLE 3 – Patrimoine archéologique

Rappel de l'Art. R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques. »

Prescriptions particulières applicables en matière d'archéologie :

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée».
- Pour tous les documents d'urbanisme ne relevant pas des zonages archéologiques, le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la «déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le préfet, lequel saisira le Directeur Régional des Affaires Culturelles, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie » ; et la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 « protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle ».

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

1. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L. 421-3 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

1/ Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par le tableau à l'article 12 de chaque zone.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

3/ Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet.

4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles

Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves $\leq 200 \text{ m}^2$: pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m^2 : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves $> 800 \text{ m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

5/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	1) Minimum 2 places de stationnement par logement ou 2) Minimum 1 place par tranche entamée de 75 m ² de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
	Au-delà de 1000 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
6. Industrie*	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
7. Entrepôt*	Bâtiments de moins de 10 000m ² : Par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Bâtiments de 10 000m ² et plus : Par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
8. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

ARTICLE 6 : Ouvrages électrique de distribution

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de la l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE 7 : Éléments de paysage, sites et secteurs repérés aux documents graphiques

Dans un objectif de protection et de mise en valeur des éléments bâtis et non bâtis contribuant à la richesse culturelle, historique et écologique de la commune, le règlement de chaque zone prévoit, le cas échéant, des prescriptions spéciales au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au titre de cet article sont identifiés aux documents graphiques du règlement par les mentions en légende :

- « **Secteur de plantations à réaliser** »,
- « **Éléments de paysage, de patrimoine à préserver** »
- « **Règles architecturales particulières** »

ARTICLE 8 : Cote d'implantation de la dalle de rez-de-chaussée

Sauf impossibilité technique, la cote de la dalle du rez-de-chaussée des constructions à édifier devra être située à une hauteur supérieure de 0,15 mètre minimum compté depuis le niveau fini du terrain ou de la voie de desserte.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Caractère dominant de la zone

La zone Ua est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

La zone Ua correspond au bâti ancien dans les bourgs de Beychac et de Cailleau caractérisé par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

Article Ua 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

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

Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
2. Les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul sont interdites.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

1/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article Ua 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ua 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 m. Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 40 m².

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (Exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...),
- soit à un élément de liaison de l'existant (volume de surface limitée),
- soit à la réalisation d'une toiture végétalisée.

C.4 La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Des clôtures bois pourront être admises lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur maximale de la clôture est ramenée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Article Ua 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article Ua 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

Les opérations de constructions et d'aménagement de cinq (5) logements ou plus devront comprendre des aires de jeux et espaces verts permettant la rencontre et le jeu en commun des enfants. Ces surfaces sont égales à dix pour cent (10 %) au moins de la surface totale du terrain.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 15% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont notamment :

- Arbres : chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
- Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun

Article Ua 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article Ua 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

La zone UB se caractérise par un bâti en ordre discontinu, le plus souvent en retrait des voies. Elle comprend deux secteurs :

- **un secteur UBa** qui se distingue par des densités bâties plus faibles que le reste de la zone UB.
- **un secteur UBs** qui couvre des terrains dont la constructibilité est limitée afin de prévenir les risques et/ou nuisances pour les populations actuelles ou futures, et pour l'environnement.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

Article UB 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
 - Un seul accès supplémentaire pourra être créé à compter de la date d'approbation du PLU.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. *Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

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

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. **En dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- à une distance au moins égale à 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89
- à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe de la RD13. Cette distance minimale est réduite à 20 m pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport à l'axe des autres des voies, publiques ou non, ouvertes à la circulation automobile.

2. **À l'intérieur des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

À une distance au moins égale à une marge de recul de 10 mètres minimum mesurés par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. Dans le cas de difficultés d'appréciation de la ligne des constructions existantes, la marge de recul de 10 mètres minimum mesurés par rapport à l'axe des voies sera appliquée pour l'implantation des constructions.

3. **À l'intérieur et en dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

Entre l'alignement et une profondeur maximale de 50 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies, publiques ou non, ouvertes à la circulation automobile. Au delà de cette distance de 50 mètres comptés depuis l'alignement, seules sont admises les piscines et les dépendances d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m² de surface.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

4. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Toutefois, l'alinéa 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions accessoires d'une habitation non accolées à la construction principale y compris les piscines pourront être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives. Le total des constructions accessoires non accolées à l'habitation n'excéderont pas une superficie de 50 m² d'emprise au sol, hors piscines.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières

1/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- aux piscines.

Article UB 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectifs

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBs :

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBa

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBs

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

Article UB 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture est fixée à 7 m. Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

C. Toitures des constructions

C.1 Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. En cas de réalisation de toiture en pente :

- Les toitures principales des constructions seront à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pour les abris d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

C.2 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.
- soit d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur maximale de la clôture est ramenée à 1,60 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

3/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

4/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **8 mètres** de diamètre.

5/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

6/ Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont notamment :

- Arbres : chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
- Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun

7/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

8/ Les **espaces boisés existants ou à créer**, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article UB 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uy

Caractéristiques dominantes de la zone :

La zone Uy est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

La zone Uy comprend un **secteur Uya** non desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Article Uy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
2. L'aménagement et l'extension des terrains de camping.
3. Les constructions agricoles.
4. Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles admises sous conditions.

Article Uy 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
 - o d'une surface de plancher maximale de 100 m² ;
 - o qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - o qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
2. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article Uy 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
8. La création d'accès est interdite sur la limite parcellaire repérée aux documents graphiques par la mention " **Interdiction de création d'accès direct ou indirect**".

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 9 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures extérieures du dispositif de retournement.

Article Uy 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :***Dans la zone Uy :***

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le secteur Uya :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article Uy 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89
- 15 mètres mesurées par rapport à l'axe des routes départementales.

2/ Toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de terrain d'angle, cette marge de recul s'applique uniquement par rapport à la voie sur laquelle la construction prend accès. La marge de recul à ménager par rapport à la voie ne desservant pas la parcelle devra être de 5 mètres minimum mesurés depuis la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article Uy 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. Les constructions à usage d'activités économiques devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec **un minimum de 15 m mesurés par rapport aux limites de la zone Uy** jouxtant une zone à vocation principale d'habitation ou une zone naturelle, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer. Cette règle ne s'applique pas au secteur Uya.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article Uy 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uy 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des habitations est fixée à 7 m, mesurés à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à :

- 4 m mesurés à l'égout du toit dans une bande de 5 mètres comptés à partir de la marge de recul s'imposant par rapport à l'axe de la voie jouxtant le terrain.
- 16 m mesurés à l'égout du toit au-delà.

Dispositions particulières

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article Uy 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

A. Façades et toitures des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).
- A.6 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.7 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- A.8 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présentées le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.

- A.9 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.10 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- A.11 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

B. Clôtures

- B.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- B.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- B.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article Uy 12 - Stationnement

1/ Le stationnement et les zones de manœuvres des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.

3/ L'article 5 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article Uy 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute ou moyenne tige choisi parmi les essences locales par tranche de 50 m² de surface de plancher.
2. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :
 - les espaces verts en pleine terre,
 - les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
 - les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
 - les toitures végétalisées.
3. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.
4. La marge de recul imposée aux constructions par rapport à la limite d'emprise de la RN89 devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée plantée.
5. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
- 6/ Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont notamment :
 - Arbres : chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
 - Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun

7. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
8. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
9. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article Uy 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé

Article Uy 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uy 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone

La zone 1AU constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

1/ Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.

2/ La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

3/ La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

4/ Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).

5/ Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

6/ La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les installations classées soumises à déclaration préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 15% de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Article 1AU 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres, aire de retournement non comprise, à l'exception de celles destinées à être prolongées ultérieurement. Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 m devront obligatoirement se prolonger par un cheminement piéton donnant accès à une emprise publique.
6. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les ***Orientations d'Aménagement et de Programmation*** définies pour la zone.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

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

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et une distance maximale de 20 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, selon le parti d'aménagement retenu dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement. Dans le cas de terrain d'angle, la profondeur maximale admise est portée à 40 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement définies pour la zone.

3/ Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de gestion des eaux pluviales.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'arrière d'une construction respectant les dispositions du présent article.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de l'axe de la chaussée au droit du terrain. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen de l'axe de la chaussée au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture est fixée à 7 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

C. Toitures des constructions

C.1 Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. En cas de réalisation de toiture en pente :

- Les toitures principales des constructions seront à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

C.2 Les effets de toiture pourront être autorisés s'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...).

C.3 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 1,60 m et constituées d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois horizontales (clôtures de type paddock), doublé ou non d'une haie végétale.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur maximale de la clôture est ramenée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Article 1AU 12 - Stationnement

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

5/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation devront comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs :

- à raison de 1 place par tranche entamée de 500 m² de surface de plancher autorisée pour les opérations d'aménagement.
- à raison de 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher par les constructions destinées à l'habitat d'une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m².

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 50 m² d'espaces verts.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

3/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

4/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

5/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 12% de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts collectifs, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement). N'entrent pas dans ce pourcentage minimal les surfaces d'espaces verts privatives (jardins) des terrains à bâtir.

Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 12 % de la superficie globale des terrains d'assiette des opérations.

6/ L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.

7/ Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUy constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de l'implantation d'activités économiques de toute nature, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et installations classées. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Article 1AUy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
4. Les constructions agricoles.

Article 1AUy 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

- 1/ La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
- 2/ Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).
- 3/ Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 4/ La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
 - d'une surface de plancher maximale de 100 m².

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Article 1AUy 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucun accès, bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 9 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement** définies pour la zone.

Article 1AUy 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

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

Article 1AUy 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUy 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89.

2. Toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de terrain d'angle, cette marge de recul s'applique uniquement par rapport à la voie sur laquelle la construction prend accès. La marge de recul à ménager par rapport à la voie ne desservant pas la parcelle devra être de 5 mètres minimum mesurés depuis la limite d'emprise publique.

3. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article 1AUy 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. Les constructions à usage d'activités économiques devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec **un minimum de 15 m mesurés par rapport aux limites de la zone Uy** jouxtant une zone à vocation principale d'habitation ou une zone naturelle, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer.

Dispositions particulières

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Article 1AUy 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUy 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AUy 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale des habitations est fixée à 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à :

- 4 m mesurés à l'égout du toit dans une bande de 5 mètres comptés à partir de la marge de recul s'imposant par rapport à l'axe de la voie jouxtant le terrain.
- 16 m mesurés à l'égout du toit au-delà.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUy 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales**A. Façades et toitures des constructions**

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).
- A.6 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.7 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

- A.8 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.
- A.9 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.10 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- A.11 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

B. Clôtures

- B.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- B.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- B.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article 1AUy 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
3. L'article 5 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.
4. Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Article 1AUy 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :
 - les espaces verts en pleine terre,
 - les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
 - les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
 - les toitures végétalisées.
2. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.
3. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement.
4. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.
5. La marge de recul imposée aux constructions par rapport à la limite d'emprise de la RN89 devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée plantée.
6. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
7. Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont notamment :
 - Arbres : chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
 - Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun

8. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
9. L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.

Article 1AUy 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article 1AUy 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUy 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUm

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUm constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de recevoir des activités économiques mixtes et complémentaires, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et installations classées. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Article 1AUm 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Article 1AUm 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

1. Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
4. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
 - d'une surface de plancher maximale de 100 m².

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Article 1AUm 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Le nombre d'accès est limité tels que définis par les Orientations d'Aménagement définies pour la zone (voir Pièce n°4 du dossier).

4. Aucun accès, bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. La création d'accès est interdite sur la limite parcellaire repérée aux documents graphiques par la mention " **Interdiction de création d'accès direct ou indirect**".

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article 1AUm 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

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

Article 1AUm 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUm 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89.
- 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des Routes de Lamiran et de Beroy.

2. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 7 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique aux noues de gestion des eaux pluviales.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article 1AUm 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. Les constructions à usage d'activités économiques devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec **un minimum de 15 m mesurés par rapport aux limites de la zone 1AUm** jouxtant la zone A ou la zone N, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer.

Dispositions particulières

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Article 1AUm 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUm 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AUm 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

Dans les 75 premiers mètres comptés depuis l'axe de la RN 89, la hauteur maximale, mesurée à l'égout du toit est fixée à 12 m.

Au-delà d'une distance de 75 mètres comptés depuis l'axe de la RN89, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres mesurés à l'égout du toit.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUm 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

A. Façades et toitures des constructions

- A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples. Les façades (l'acrotère) dissimulent l'ensemble de la toiture et les éléments techniques qui y sont installés.
- A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).
- A.5 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.6 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- A.7 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

B. Règles architecturales particulières :

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles devront respecter les dispositions suivantes :

1. La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra faire l'objet d'un traitement soigné afin de créer un ordonnancement des constructions vis à vis de cette voie, emprise ou limite.
2. Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
3. Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.
4. L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

C. Clôtures

- C.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- C.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- C.3. Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article 1AUm 12 - Stationnement

- 1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
- 2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
- 3/ L'article 5 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.
- 4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m² par place. Ces aires de stationnement deux-roues doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.

Article 1AUm 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 15% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :
 - les espaces verts en pleine terre,
 - les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
 - les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
 - les toitures végétalisées.
2. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.
3. Les aires de stationnement destinées aux voitures seront plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement.
4. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

5. La marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée ponctuellement plantée.
6. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
7. Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont notamment :
 - Arbres : **acacia, châtaignier, tilleul**, chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
 - Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun
8. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques. Les aires de stockage et de dépôts ne devront pas être visibles depuis la RN 89 et son échangeur. A défaut, elles seront paysagées.
9. L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.
10. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.
11. **Les espaces boisés classés existants ou à créer**, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article 1AUm 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article 1AUm 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUm 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE

Zone A

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère dominant de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2/ Les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone :

- Les extensions mesurées, les restructurations et les créations de bâtiments destinées à développer une offre d'hébergement rural, rattachées à l'exploitation (chambres d'hôtes, gîtes, hébergement « type Bienvenue à la ferme », etc.), seront autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la protection des terroirs viticoles, à la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire, et aux zones humides éventuellement présentes.
- Les nouveaux projets et futurs équipements, destinés à accueillir des activités œnotouristiques rattachées à l'exploitation (activités viticoles et agricoles, espaces événementiels culturels, salles de conférence, espaces de restauration, etc.) seront autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la protection des terroirs viticoles, à la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire, et aux zones humides éventuellement présentes.

3/ Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve :

- d'une surface de plancher maximale de 200 m² ;
- qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.

4/ L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

5/ L'extension des habitations existantes est limitée à 50 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

6/ Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :

- L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
- L'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages) et des extensions ne générant pas de surface de plancher soit inférieure ou égale à 30 m². Cette possibilité d'extension de 30 m² ne joue qu'une seule fois.

7/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection des terres agricoles.

8/ Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

9/ Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial**" peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux ou artisanale. L'extension de ces constructions à usage d'habitation est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire, hors piscine. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.

Article A 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
5. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Articles A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN89.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD°13 pour les constructions à usage autre qu'agricole.

Toutefois, l'extension destinée à l'activité agricole d'une construction existante pourra conserver la même implantation que la construction préexistante.

- Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- A une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul :

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Hauteur absolue :

1. La hauteur maximale est limitée à 8 m au point le plus haut de la construction agricole.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (silo, cuve viticole,...).

Pour les constructions plus élevées existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

2. Pour les habitations, la hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 m, sans pouvoir dépasser un étage sur rez-de-chaussée.

3. Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 m.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Volume et façades des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.

A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

- A.6 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B. Toitures des constructions

- B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

- B.2 Les toitures de constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. La couverture de ces toitures sera réalisée, soit avec des tuiles ou des matériaux dont l'aspect rappelle la terre cuite naturelle, soit sous forme de toiture végétalisée.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

C. Clôtures autres qu'agricoles

- C.1 Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

- C.2 Les murs pleins sont interdits, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

- C.3 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.
3. L'article 5 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article A 13 – Espaces libres et plantations et Espaces Boisés Classés

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.
2. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
3. Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont :
 - Arbres : chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
 - Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun
4. Les abords des fossés et ruisseaux ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.
5. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
6. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article A 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

NATURELLE ET FORESTIÈRE

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère dominant de la zone

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

La zone N comprend deux secteurs de zone :

- **un secteur Ng** qui correspond au golf situé au lieu-dit Teynac
- **un secteur Ns** qui couvre les espaces naturels les plus sensibles dont le périmètre Natura 2000 localisé sur la commune

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2.
- Tout changement de destination des constructions existantes à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article N2.

Sont interdits dans le secteur Ng, les constructions destinées à l'habitat ou à l'hébergement hôtelier.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Dans toute la zone N à l'exception du secteur Ns sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- L'extension limitée des habitations existantes, limitée à 50 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
 - L'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages) et des extensions ne générant pas de surface de plancher soit inférieure ou égale à 30 m². Cette possibilité d'extension de 30 m² ne joue qu'une seule fois.

2. Sont admis dans les secteurs Ns sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

3. Sont admis dans le secteur Ng, les constructions et installations destinées à la pratique du golf.

4. Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial**" peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux ou artisanale. L'extension de ces constructions à usage d'habitation est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire, hors piscine. En cas de réhabilitation, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.

5. Les interventions sur les constructions ou secteurs identifiés et repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments de paysage à mettre en valeur** » sont autorisés dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction ou à la qualité paysagère du site. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à les mettre en valeur et à ne pas leur porter atteinte.

Article N 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
6. La création de nouveaux accès directs sur la RD 13 est interdite.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

1/ Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

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

De même, le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

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

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1/ Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN89.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD°13. Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.
- Avec un retrait minimal de 15 m mesurés par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à modifier.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres comptés à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- Avec un retrait minimal de 20 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau, fossés ou canaux.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article N 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 8% de la surface du terrain d'assiette.

Article N 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 m, sans pouvoir dépasser un étage sur rez-de-chaussée.

Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 m

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Façades et toitures des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).
- A.6 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B. Toitures des constructions

Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

C. Clôtures

C.1. Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

C.2. Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article N 12 – Stationnement des véhicules

1/ Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ L'article 5 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article N 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

1. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

2. Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont notamment :

- Arbres : chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
- Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun

3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
4. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
5. Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.
6. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.