



NOYAL-SUR-BRUTZ

PLAN LOCAL D' URBANISME

3a

RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU Révision générale

Prescrit le 6 octobre 2020 par le conseil municipal

Arrêté le 1^{er} septembre 2025 par le conseil municipal

Approuvé le ... 2026 par le conseil municipal



TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
LA ZONE Ua.....	29
LA ZONE Ue.....	40
LA ZONE Uz.....	46
LA ZONE Uj.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	60
LA ZONE 1AUa	62
LA ZONE 1AUz.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	80
LA ZONE A.....	82
LA ZONE Ah.....	94
LA ZONE Az.....	105
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	113
LA ZONE N.....	115
LA ZONE Np	125
LA ZONE Ne	129
ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT.....	135

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42-1 et aux articles R.151-9 à R.151-16 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Noyal-sur-Brutz.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de Noyal-sur-Brutz couvert par le PLU :

Les dispositions citées ci-après sont applicables au 20 juillet 2023. Il s'agit de rappel des articles du Code de l'Urbanisme. Si leur écriture, leur contenu ou leur codification évolue, il s'agira de prendre en compte les dernières versions en vigueur.

DESSERTE

- **Article L.111-11** : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.»

- **Article L.111-12** : « Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »
- **Article L.111-13** : « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-20** : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

- **Article L.111-14** : « Sous réserve des dispositions de l'article 1635 quater H du code général des impôts, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

- **Article L.111-15** : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- **Article R.111-21** : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »
- **Article R.111-22** : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

- **Article L.111-16** : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des

eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. » (Cf. *article R-111-23*).

- **Article L.111-17** : « Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
 - 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
 - 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »
- **Article L.111-18** : « Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »
- **Article R.111-23** : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils. »
- **Article R.111-24** : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

- **Article L.111-19** : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Dispositions générales

- **Article L.111-20** : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »
- **Article L.111-21** : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. »

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

- **Article L.111-23** : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

CAMPING, AMENAGEMENT DES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS, IMPLANTATION DES HABITATIONS

LEGERES DE LOISIRS ET INSTALLATION DES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET DES CARAVANES

- **Article L.111-25** : « Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »
- **Article R.111-31** : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Camping

- **Article R.111-32** : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Dispositions générales

- **Article R.111-33** : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
 - 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
 - 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
 - 4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.
- **Article R.111-34** : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.
Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation ».
- **Article R.111-35** : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Parcs résidentiels de loisirs

- **Article R.111-36** : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Habitations légères de loisirs

- **Article R.111-37** : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »
- **Article R.111-38** : Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
 - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
 - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
 - 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
 - 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain

comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

- **Article R.111-39** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »
- **Article R.111-40** : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Résidences mobiles de loisirs

- **Article R.111-41** : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »
- **Article R.111-42** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
 - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
 - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
 - 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »
- **Article R.111-43** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »
- **Article R.111-44** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

Dispositions générales

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
 - 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
 - 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »
- **Article R.111-45** : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »
 - **Article R.111-46** : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Caravanes

- **Article R.111-47** : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »
- **Article R.111-48** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
 - 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
 - 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »
- **Article R.111-49** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »
- **Article R.111-50** : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
 - 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

- **Article R.111-51** : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire de Noyal-sur-Brutz, nonobstant toute disposition contraire du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 5 novembre 2020 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

LES ZONES URBAINES (U)

La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Noyal-sur-Brutz en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La zone **Ue** est une zone urbanisée dédiée aux équipements.

La zone **Uz** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat. La zone Uz correspond globalement à la zone de l'Espérance.

La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques.

LES ZONES A URBANISER (AU)

La zone **1AU** est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur **1 AUa** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur **1 AUz** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales).

LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites zones « **A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Aa.

Sont cependant autorisés en zone Aa les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.

En plus du sous-secteur A, la zone agricole comprend également le sous-secteur suivant :

- La zone **Az** accueille les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole. Au même titre que la zone agricole, les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non sont autorisés. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisés, il peut prendre la forme de nouvelles constructions au proportion modérée ou d'extension mesurée des constructions existantes.

LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières **N** recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En plus du sous-secteur N, la zone **N** comporte les sous-secteurs :

- **Np**, zone naturelle protégée.
- **Ne**, correspondant à une zone naturelle ciblée pour de l'équipement correspondant à l'emprise de la station d'épuration.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL, ARCHEOLOGIQUE ET PAYSAGER

1. Zones humides

Pour les zones humides, le SAGE est identifié comme document supérieur auquel doit se référer le document d'urbanisme. A ce titre, la réglementation concernant les zones humides se réfère au règlement du SAGE Vilaine.

Les zones humides sont reportées sur le plan de zonage 3C_reglement_graphique_2.

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme :

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.
- les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que dans les conditions fixées par la Loi sur l'Eau en l'absence d'alternatives avérées et, le cas échéant, sous réserve de mesures compensatoires adaptées.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections plus précises sur les zones humides, répondant aux dispositions réglementaire en vigueur, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

2. Protection des cours d'eau

Pour les ruisseaux et cours d'eau identifiés au plan de zonage n°2 « *Bande de 10m inconstructible autour des cours d'eau* » (document 3C du PLU), il est demandé un recul de toute construction de 10 m de la berge dans laquelle aucune nouvelle construction ne sera possible. La ripisylve (végétation rivulaire) doit être maintenue.

3. Zones inondables

Les zones inondables sont reportées au règlement graphique (document 3C du PLU). Elles correspondent à l'Atlas des Zones Inondables défini au sein de la vallée de la Cône.

Conformément au PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 et dans les limites de l'article R. 562-11-8 du Code de l'environnement dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales et les prescriptions définies par le PLU visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

Dispositions générales

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

4. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques et non domestiques.

Sont ainsi autorisés et demandés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL, ARCHEOLOGIQUE ET PAYSAGER

1. Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151- 19 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur le plan (3C_Reglement_graphique n°2) et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement.

2. Protection du cadre naturel

L'ensemble des éléments naturels sont reportés sur le plan (3B_Reglement_graphique du présent PLU).

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Noyal-sur-Brutz se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique :

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc. sont autorisés au sein de l'EBC à la double condition de :

- Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public,
- Ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

BOSQUETS ET BOISEMENTS

Pour rappel, l'entretien des bois et bosquets tels que l'élagage, le recépage ou la conduite en taillis de la végétation n'est ni soumis à déclaration préalable de travaux, ni à compensation.

Le défrichement des boisements et bosquets (action consistant à retirer la vocation forestière du terrain), identifiés en vertu de l'article L151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable de travaux. Tout défrichement sera accompagné au préalable d'une compensation forestière selon un ratio surfacique de 2 pour 1. Le boisement compensateur devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle du boisement supprimé et une plus-value environnementale sera encouragée. Les essences replantées seront identiques à celles défrichées, ou à défaut choisies dans la liste des essences précisée en annexe de ce règlement.

Par ailleurs, il est à noter que le défrichement des autres boisements soumis au régime forestier doit également faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la DDTM. En effet, un défrichement est une opération volontaire qui a pour effet de mettre fin à la destination forestière d'une parcelle. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. En Loire-Atlantique (hors communes littorales), tout défrichement dans un massif boisé d'une superficie supérieure à 4 ha est soumis à la procédure préalable définie à l'article L.311-1 du Code Forestier. D'autres réglementations peuvent s'appliquer en fonction du contexte (loi sur l'eau, espèces protégées, réglementation des boisements ...).

LES ELEMENTS NATURELS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.

Haie à préserver au titre du l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Néanmoins, sont exempts de déclaration préalable de travaux, les travaux qui n'ont pas pour effet de modifier substantiellement ou de supprimer les entités paysagères protégées au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme (ex. entretien courant d'une haie, coupes faisant partie d'un plan de gestion durable compatible avec la protection de la zone boisée, etc.). Ne sont donc pas considérés comme suppression la taille, l'élagage, le recépage d'arbres ou de linéaires de haies.

Dans les autres cas, chaque demande de suppression, de toute ou partie d'un élément, via le dépôt d'une déclaration préalable de travaux sera instruite avant validation, ou non, par l'autorité territoriale en charge des Autorisations du Droit des Sols (ADS).

Pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser) comme défini au sein du Code de l'environnement. Il est également rappelé qu'une compensation est soumise à une obligation de résultat : 80% des plants doivent être vivants à l'issue des 3 premières années après la plantation, dans le cas contraire, les plants n'ayant pas survécus devront être remplacés.

Toute suppression d'élément bocager devra être dûment motivée. Les motivations pouvant faire l'objet d'un avis favorable sont :

- Une réorganisation parcellaire ;
- La création d'entrée de champs ou d'accès à des parcelles urbanisables ;
- La réalisation d'une construction (bâtiment agricole par exemple)

Pour toute suppression d'un linéaire de haie ou d'alignement d'arbres, le demandeur aura à sa charge une compensation en déplaçant ou reconstituant un linéaire de haie suivant un ratio de 1,5 ml compensé pour 1 ml détruit. Le linéaire compensé devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle impactée par la suppression du linéaire (fonctions hydrauliques, écologique, présence d'un fossé, présence d'un talus, essences bocagères locales, etc.). Le paillage employé à la replantation devra être d'origine naturelle. La compensation devra avoir lieu sur le territoire communal, au plus proche du secteur impacté. Les essences végétales replantées devront être similaires en qualité à celles arrachées. Si le linéaire supprimé présente des essences végétales exotiques (Robinier faux-acacia, Laurier palme, etc.) ou résineuses, alors les essences replantées devront être des feuillus d'origine locale, de manière à garantir l'intégrité écologique du nouvel élément bocager. Une annexe donnant la liste des essences autorisées est jointe au règlement.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles à la compensation.

Les travaux de compensation doivent être menés avant la suppression du linéaire, en période propice (hiver).

Afin de tenir compte de la circulation du matériel agricole, aucune demande de compensation ne sera exigée pour la création d'accès ou l'élargissement d'entrée de champs existantes jusqu'à 10 m de large. Pour rappel, ce projet reste toutefois soumis au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Mares à préserver au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- Par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens.
- Par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu)

Il est dispensé de déclaration préalable de travaux (source : Mares et Urbanisme- Préfecture de l'Eure) :

- Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre, permettant de prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espaces en général fin d'été, automne,
- La taille des arbres riverains en bord de mare, permettant d'apporter de la lumière,
- L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables), limitant la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux.

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),
- De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

Essences végétales

De façon générale et ce, sur tout le territoire de Louisfert, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire. Il convient d'éviter les essences dont les pollens sont réputés très allergisants. Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'information « *Végétation en ville* » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2025.02.20-09.17.29>

L'annexe « OAP thématique TVB » définit les procédures de gestion et de mesures de compensation de ces éléments paysagers protégés par le PLU.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Travaux sur bâti existant

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.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de Noyal-sur-Brutz ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques (*cf. Document 3b, Plan de zonage*) et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe 2 du présent document, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie

restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisée figure aux documents graphiques (cf. Document 3b, Plan de zonage).

ARTICLE 8 : MARGES DE RECULEMENT

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

- **RD 178** : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, de 50 mètres pour les constructions à vocation d'activités et 25 m pour les annexes (abri de jardin, garage, etc.);
- **RD 36 et 20** : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Ces marges de recul sont reportées au plan de zonage (document 3c du PLU).

ARTICLE 9 : PISCINES

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) et par rapport aux limites séparatives au moins égal à 2 mètres.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*plage non comprise*).

ARTICLE 10 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais **LES 5 DESTINATIONS** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers **23 SOUS-DESTINATIONS**, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « **commerces et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Présentation détaillée des sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux et celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;

Dispositions générales

- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerces et activités de service

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition des biens et des marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voies télématiques

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

La sous-destination « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction et de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production ou de réparation susceptibles de générer des nuisances : construction automobile, construction

Dispositions générales

aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture... Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

La sous destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE Ua

ZONE Ua

La zone **Ua** est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de Noyal-sur-Brutz.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places. L'ensemble de la zone Ua est équipé.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ua.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ua		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « **hôtels** », « **cinéma** », « **bureau** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **salle d'arts et de spectacle** », « **équipements sportifs** », « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » et « **industrie** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Risque aléa retrait gonflement des argiles

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou fort au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente du terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain (en apposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions **doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, ou éventuellement en retrait jusqu'à 3 m maximum du dit alignement**, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens, tels que murs, porches.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- **En limites séparatives,**
- **En observant un retrait de 3 m minimum.**

Les annexes des constructions principales devront être implantées **soit en limite de propriété, soit observant un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite de propriété.**

En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable. Toutefois, **la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 7 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.

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

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 m, mesurée à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.. sont interdites.

B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Toutefois, elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures monopentes et toit plat sont autorisées.

Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

Généralités

Les éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées. Leur préservation est fortement recommandée.

L'utilisation de plaques de béton, de matériaux de récupération ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

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

Hauteur des clôtures

- **En façade sur rue** et sur la profondeur de la marge de recul,

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur d'une **hauteur maximale de 1,80 mètres**, mesuré depuis la rue. Une hauteur supérieure est autorisée pour des mesures de sécurité ou de prise en compte du terrain naturel.
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille ou « lame en composite », **l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres**.

- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 2,00 mètres**.

- **En limite de zone agricole ou naturelle**, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 1,80 mètres**.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les places de stationnement perméables aux eaux de pluie sont recommandées.

Ces emplacements sont couverts ou non.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> Logement 	2 places par logement nouvellement créé. <u>Exception :</u> - Il n'est pas exigé de stationnement privé lorsque des places de stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet.
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m ² , aucune place n'est exigée. - supérieure à 100 m ² , une place supplémentaire par tranche de 100 m ² .
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	1 place pour 25 m ² de salle de restaurant sauf lorsque des places de stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet.
<ul style="list-style-type: none"> Hôtels Autres hébergements touristiques 	1 place par chambre.
<ul style="list-style-type: none"> Activités de services avec l'accueil d'une clientèle Bureau 	1 place pour 25 m ² de surface de plancher sauf lorsque des places de stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet.
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement Cinéma Equipements d'intérêt collectif et services publics Cuisine dédiée à la vente en ligne 	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> De leur nature ; Du taux et du rythme de leur fréquentation ; Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

Sont comptabilisées :

- les places bâties (exemple : garage)
- les places non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

B. Voirie à créer

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse, desservant au moins 3 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

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

B. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet aux réseaux d'assainissement collectif.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

LA ZONE Ue

ZONE Ue

La zone **Ue** est un secteur du bourg à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ue.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ue		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « **restauration** », « **activités de service avec accueil d'une clientèle** », « **autres équipements recevant du public** », « **équipements sportifs** » et « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toutes constructions autorisées

Les constructions pourront être implantées à l'**alignement ou en retrait**.

B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour toutes constructions autorisées :

Les constructions pourront être implantées à l'**alignement ou en retrait**.

Aucune règle d'implantation des constructions n'est définie pour les annexes aux constructions principales.

C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

D. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

E. Hauteur des constructions

Non réglementé.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

B. Toitures

Non réglementé.

C. Clôtures

Non réglementé.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Espaces libres et plantations

Non réglementé.

C. Stationnement

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

B. Voirie

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse, desservant au moins 3 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux résiduaires industrielles

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet aux réseaux d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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

C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

LA ZONE Uz

ZONE Uz

La zone **Uz** est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, hôtelière et de commerce, voire d'industrie et d'entrepôt. Elle correspond à la zone de l'Espérance.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Uz.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uz		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « **restauration** », « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » et « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » et « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain (en apposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toutes constructions autorisées

Type d'axe routier	Recul par rapport à l'axe de la voie
Réseau structurant – Réseau principal de catégorie 1 et plus (RP1+) RD 178	50 m pour les bâtiments à usage d'activités (industrie, artisanat) 25 m pour les annexes
Autres RD – RD 36	25 m

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En observant un retrait de 3 m minimum (avec réalisation d'un mur coupe-feu).

Aucune règle d'implantation des constructions n'est définie pour les annexes et les extensions aux constructions principales.

C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

D. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

E. Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 15 mètres.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

- leur tenue générale.

B. Toitures

Non réglementé.

C. Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m maximum.

Les murs en parpaings et les plaques de béton sont interdits.

Le mur, bahut ou non, devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, et les aires de stationnement seront perméables aux eaux de pluie.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

C. Stationnement

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Restauration 	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Commerce de gros 	1 place minimum et 1 place pour la livraison
<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Bureau 	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels 	1 place par chambre
<ul style="list-style-type: none"> • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Entrepôt 	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

B. Voirie

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux résiduaires industrielles

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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

C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

LA ZONE Uj

ZONE Uj

La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Uj.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uj		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Concernant la sous-destinations « **logement** », seule la construction d'annexe à la construction principale et d'abri de jardin est autorisée. Les piscines sont également autorisées.

La surface des annexes est de 50 m² maximum. Seule une annexe est autorisée par unité foncière.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes doivent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En observant un retrait de 1 m minimum.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée des annexes ou abri de jardin est de 3,50 mètres à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

B. Clôtures

Généralités

Les éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées. Leur préservation est fortement recommandée.

L'utilisation de plaques de béton, de matériaux de récupération ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

Hauteur des clôtures

- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.
- **En limite de zone agricole ou naturelle**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètres.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

Sans objet.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Sans objet.

B. Desserte par les réseaux

Sans objet.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

La zone AU se décompose en une unique zone :

- La zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durables, composée elle-même de deux sous-secteurs :
 - La zone 1AUa, spécifique au développement de l'habitat et des équipements
 - La zone 1AUz, spécifique au développement économique.

Caractère des zones 1au

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1AU.5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation, à savoir les règles de la zone Ub pour la zone 1AUh, les règles de la zone Ue pour la zone 1AUe.

LA ZONE 1AUa

ZONE 1AUa

La zone **1AUa** est destinée à un habitat résidentiel, éventuellement accompagné de services et d'activités urbaines.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 1AUa.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUa		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « **hôtels** », « **cinéma** », « **bureau** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **salle d'arts et de spectacle** », « **équipements sportifs** », « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » et « **industrie** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain (en apposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions **doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, ou éventuellement en retrait jusqu'à 3 m maximum du dit alignement**, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens, tels que murs, porches.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- **En limites séparatives,**
- **En observant un retrait de 3 m minimum.**

Les annexes des constructions principales devront être implantées **soit en limite de propriété, soit observant un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite de propriété.**

En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.

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

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 m, mesurée à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.. sont interdites.

B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Toutefois, elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures monopentes et toit plat sont autorisées.

Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

Généralités

Les éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées. Leur préservation est fortement recommandée.

L'utilisation de plaques de béton, de matériaux de récupération ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

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

Hauteur des clôtures

- **En façade sur rue** et sur la profondeur de la marge de recul,
Elles seront constituées :
 - Soit d'un mur d'une **hauteur maximale de 1,80 mètres**, mesuré depuis la rue. Une hauteur supérieure est autorisée pour des mesures de sécurité ou de prise en compte du terrain naturel.
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille ou « lame en composite », **l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres**.
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 2,00 mètres**.
- **En limite de zone agricole ou naturelle**, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 1,80 mètres**.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les places de stationnement perméables aux eaux de pluie sont recommandées.

Ces emplacements sont couverts ou non.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> Logement 	2 places par logement nouvellement créé. <u>Exception :</u> - Il n'est pas exigé de stationnement privé lorsque des places de stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet.
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m ² , aucune place n'est exigée. - supérieure à 100 m ² , une place supplémentaire par tranche de 100 m ² .
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	1 place pour 25 m ² de salle de restaurant sauf lorsque des places de stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet.
<ul style="list-style-type: none"> Hôtels Autres hébergements touristiques 	1 place par chambre.
<ul style="list-style-type: none"> Activités de services avec l'accueil d'une clientèle Bureau 	1 place pour 25 m ² de surface de plancher sauf lorsque des places de stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet.
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement Cinéma Equipements d'intérêt collectif et services publics Cuisine dédiée à la vente en ligne 	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> De leur nature ; Du taux et du rythme de leur fréquentation ; Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

Sont comptabilisées :

- les places bâties (exemple : garage)
- les places non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

B. Voirie à créer

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse, desservant au moins 3 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

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

B. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet aux réseaux d'assainissement collectif.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

LA ZONE 1AUz

ZONE 1AUz

Le secteur 1AUz est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales). Ce secteur est destiné à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 1AUz.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUz		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « **restauration** », « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » et « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » et « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain (en apposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toutes constructions autorisées

Type d'axe routier	Recul par rapport à l'axe de la voie
Réseau structurant – Réseau principal de catégorie 1 et plus (RP1+) RD 178	50 m pour les bâtiments à usage d'activités (industrie, artisanat) 25 m pour les annexes
Autres RD – RD 36	25 m

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En observant un retrait de 3 m minimum (avec réalisation d'un mur coupe-feu).

Aucune règle d'implantation des constructions n'est définie pour les annexes et les extensions aux constructions principales.

C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

D. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

E. Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 15 mètres.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

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

B. Toitures

Non réglementé.

C. Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m maximum.

Les murs en parpaings et les plaques de béton sont interdits.

Le mur, bahut ou non, devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, et les aires de stationnement seront perméables aux eaux de pluie.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

C. Stationnement

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
----------------------------------	---------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> • Restauration 	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Commerce de gros 	1 place minimum et 1 place pour la livraison
<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Bureau 	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels 	1 place par chambre
<ul style="list-style-type: none"> • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Entrepôt 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

B. Voirie

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux résiduaires industrielles

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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

C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

CARACTERE DE LA ZONE A (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles regroupent les secteurs de la commune devant être protégés en raison du potentiel biologique ou agronomique de bâtiments équipés, ou économique de terres agricoles. On y trouve donc des parcelles cultivées et des installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **A**, zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
- Le secteur **Az**, accueillant des activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole.

LA ZONE A

ZONE AGRICOLE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article A.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage.

Les conditions sont les suivantes (Nb Les conditions sont cumulatives) :

- Les constructions appartenant aux catégories « **activités de service avec accueil d'une clientèle** », « **autres hébergements touristiques** », « **artisanat et commerce de détail** » et « **bureau** » sont autorisées à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles,
 - d'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination.
- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles,
- Les constructions appartenant à la catégorie « **logement** » est autorisée à condition :
 - D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage
 - De réhabiliter un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
 - D'être nécessaire à l'activité agricole – voir la partie « *Concernant le 'logement' en zone A* ».

Les constructions s'inscrivant dans un contexte de diversification de l'activité agricole sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

Les cours d'eau et leurs abords

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

Changements de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le plan n°1 (3B_Reglement_graphique). Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3). Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

Les changements de destination doivent être implantés à plus de 100 mètres minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et n'apporteront pas de gêne aux activités agricoles environnantes.

Les changements de destination qui seraient situés au sein d'une marge de recul d'une route départementale ne sont pas interdits. Toutefois, une vigilance est souhaitée concernant les nuisances induites par l'axe routier (sonore...). Il est rappelé que les accès depuis les routes départementales doivent présenter des conditions de visibilité suffisante.

Concernant le « logement » en zone A :

Les **nouvelles constructions à usage de logement** et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :

- Directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Implantées soit à 100 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village le plus proche de l'activité agricole), soit être recherché en priorité, la possibilité que le logement s'implante dans une construction existante (soit dans un bâtiment de l'exploitation soit dans un bâtiment du hameau proche),
- Destinées au logement de l'exploitant,
- D'une emprise au sol maximale de 150 m².

Une seule habitation est admise par siège d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.

En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

Extension d'un logement existant

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Annexes

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 40 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.
- De respecter une surface d'emprise au sol maximum de 50 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 30 m² d'emprise au sol).

Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe d'une surface de 50m².
- Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 50 m².

Risque aléa retrait gonflement des argiles

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou fort au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente du terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Rappel concernant l'implantation de panneaux photovoltaïques

Le décret du 8 avril 2024 est venu préciser les conditions d'implantations du photovoltaïque au sol et de l'agrivoltaïsme. L'agrivoltaïsme est considérée comme accessoire à l'activité agricole et peut donc s'exercer en zone agricole sans zonage particulier.

Le photovoltaïque au sol est donc possible uniquement sur les parcelles identifiées au sein du document cadre de la Chambre d'Agriculture.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Occupation du sol particulière

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés. Toutefois, les excavations et exhaussements en bordure de route départementale doivent respecter les dispositions des articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

Voies	Toutes constructions
Réseau structurant - Route principale de catégorie 1 et plus (RP1+) - RD 178	100 m
Autres routes départementales (RD20 et 36)	25 m
Autres voies	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée en prenant en compte la marge de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation, automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une **distance de 3 m minimum**.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes, l'extension ne doit pas réduire la marge de recul actuelle.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La création d'annexes à une construction principale est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 40 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade). Cette règle ne s'applique pas à une activité agricole ni à sa diversification.

E. Emprise au sol

Les **nouvelles constructions à usage de logement** peuvent être autorisées si elles sont une emprise au sol maximale de 150 m².

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Les nouvelles annexes à la construction principale doivent respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 30 m² d'emprise au sol).

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder **7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau)**.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle particulière de hauteur maximale pour les constructions dédiées à « l'exploitation agricole » et « l'exploitation forestière ».

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.. sont interdites.

B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Toutefois, elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures monopentes et toit plat sont autorisées.

Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

Généralités

Les clôtures liées à une activité d'élevage (activité professionnelle ou de loisirs) ne sont pas réglementées.

Les clôtures constituées de haies d'essences locales sont vivement conseillées.

Les éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées. Leur préservation est fortement recommandée.

L'utilisation de plaques de béton, de matériaux de récupération ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

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

Hauteur des clôtures

- **En façade sur rue** et sur la profondeur de la marge de recul,
 - Elles seront constituées :
 - Soit d'un mur d'une **hauteur maximale de 1,80 mètres**, mesuré depuis la rue. Une hauteur supérieure est autorisée pour des mesures de sécurité ou de prise en compte du terrain naturel.
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille ou « lame en composite », **l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres**.
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 2,00 mètres**.
- **En limite de zone agricole ou naturelle**, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 1,80 mètres**.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Est interdite toute construction nouvelle qui n'aurait pour accès direct que la RD 178.

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée doit être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux pluviales

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

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

C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

LA ZONE Ah

ZONE Ah

La zone **Ah** correspond aux hameaux densifiables au sein de la zone agricole.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ah.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ah		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Risque aléa retrait gonflement des argiles

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou fort au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente du terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Occupation du sol particulière

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés. Toutefois, les excavations et exhaussements en bordure de route départementale doivent respecter les dispositions des articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni

à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions **doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, ou éventuellement en retrait jusqu'à 3 m maximum du dit alignement**, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens, tels que murs, porches.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En observant un retrait de 3 m minimum.

Les annexes des constructions principales devront être implantées **soit en limite de propriété, soit observant un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite de propriété.**

En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 2 niveaux (comble compris) soit rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + comble aménagé. Toutefois, **la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 7 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.

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

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 m, mesurée à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.. sont interdites.

B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Toutefois, elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures monopentes et toit plat sont autorisées.

Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

Généralités

Les éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées. Leur préservation est fortement recommandée.

L'utilisation de plaques de béton, de matériaux de récupération ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

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

Hauteur des clôtures

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul,

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur d'une **hauteur maximale de 1,80 mètres**, mesuré depuis la rue. Une hauteur supérieure est autorisée pour des mesures de sécurité ou de prise en compte du terrain naturel.
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille ou « lame en composite », **l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres**.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 2,00 mètres**.
- En limite de zone agricole ou naturelle, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 1,80 mètres**.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les places de stationnement perméables aux eaux de pluie sont recommandées.

Ces emplacements sont couverts ou non.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> Logement 	<p>2 places par logement nouvellement créé.</p> <p><u>Exception :</u></p> <p>- Il n'est pas exigé de stationnement privé lorsque des places de stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> De leur nature ; Du taux et du rythme de leur fréquentation ; Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

Sont comptabilisées :

- les places bâties (exemple : garage)
- les places non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

B. Voirie à créer

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse, desservant au moins 3 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

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

B. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet aux réseaux d'assainissement collectif.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

LA ZONE AZ

ZONE AGRICOLE AZ

La zone **Az** accueille les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisé, il peut prendre la forme de nouvelles constructions au proportion modérée ou d'extension mesurée des constructions existantes.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Az.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Az		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage.

- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles,

Les nouvelles constructions sont autorisées, dès lors que leur superficie est inférieure à 1 000 m², unitaire.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

Voies	Toutes constructions
Autres voies	2 m

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation, automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une **distance de 1 m minimum**.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

E. Emprise au sol

Les nouvelles constructions sont autorisées, dès lors que leur superficie est inférieure à 1 000 m², unitaire.

F. Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière de hauteur maximale pour les constructions dédiées à « **l'exploitation agricole** » et « **l'exploitation forestière** ».

La hauteur maximale des constructions à vocation « **d'industrie** », « **entrepot** » et « **bureau** » ne peut excéder **12 mètres à l'égout du toit**.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.. sont interdites.

B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Toutefois, elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures monopentes et toit plat sont autorisées.

Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

Généralités

Les clôtures liées à une activité d'élevage (activité professionnelle ou de loisirs) ne sont pas réglementées.

Les clôtures constituées de haies d'essences locales sont vivement conseillées.

Les éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées. Leur préservation est fortement recommandée.

L'utilisation de plaques de béton, de matériaux de récupération ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

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

Hauteur des clôtures

- **En façade sur rue** et sur la profondeur de la marge de recul,
Elles seront constituées :
 - Soit d'un mur d'une **hauteur maximale de 2,00 mètres**, mesuré depuis la rue.
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille ou « lame en composite », **l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres**.
 - Soit d'une haie d'essences locale d'une **hauteur maximale de 2,00 mètres**, mesuré depuis la rue.
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 2,00 mètres**.
- **En limite de zone agricole ou naturelle**, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 2,00 mètres**.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée doit être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux pluviales

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

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

C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE N (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **N**, destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Le secteur **Np**, zone naturelle protégée,
- Le secteur **Ne**, pour les espaces ciblés pour de l'équipement – station d'épuration.

LA ZONE N

ZONE NATURELLE N

La zone N n'admet pas de nouvelles constructions et est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article N.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « **artisanat et commerce de détail** » et « **bureau** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement naturel pourra être interdite. De plus, la construction devra s'inscrire dans le cadre d'un changement de destination, dans une construction existante.
- Concernant la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement naturel pourra être interdite.
- Les constructions appartenant à la catégorie « **logement** » est autorisée à condition :
 - D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage
 - De réhabiliter un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Aucune nouvelle construction n'est autorisée hormis les annexes.

Extension d'un logement existant

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Annexes

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 40 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.
- De respecter une surface d'emprise au sol maximum de 50 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 30 m² d'emprise au sol).

Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe d'une surface de 50m².
- Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 50 m².

Les cours d'eau et leurs abords

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

Changements de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le plan n°1 (3B_Reglement_graphique). Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales,

des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3). Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

Les changements de destination doivent être implantés à plus de 100 mètres minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et n'apporteront pas de gêne aux activités agricoles environnantes.

Les changements de destination qui seraient situés au sein d'une marge de recul d'une route départementale ne sont pas interdits. Toutefois, une vigilance est souhaitée concernant les nuisances induites par l'axe routier (sonore...). Il est rappelé que les accès depuis les routes départementales doivent présenter des conditions de visibilité suffisante.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Occupation du sol particulière

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés. Toutefois, les excavations et exhaussements en bordure de route départementale doivent respecter les dispositions des articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

Voies	Toutes constructions
Réseau structurant - Route principale de catégorie 1 et plus (RP1+) - RD 178	100 m
Autres routes départementales (RD20 et 36)	25 m
Autres voies	15 m

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée en prenant en compte la marge de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation, automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une **distance de 3 m minimum**.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes, l'extension ne doit pas réduire la marge de recul actuelle.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La création d'annexes à une construction principale est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 40 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade).

E. Emprise au sol

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Les nouvelles annexes à la construction principale doivent respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 30 m² d'emprise au sol).

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder **7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau)**.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.. sont interdites.

B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Toutefois, elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures monopentes et toit plat sont autorisées.

Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

Généralités

Les clôtures liées à une activité d'élevage (activité professionnelle ou de loisirs) ne sont pas réglementées.

Les clôtures constituées de haies d'essences locales sont vivement conseillées.

Les éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées. Leur préservation est fortement recommandée.

L'utilisation de plaques de béton, de matériaux de récupération ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

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

Hauteur des clôtures

- **En façade sur rue** et sur la profondeur de la marge de recul,

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur d'une **hauteur maximale de 1,80 mètres**, mesuré depuis la rue. Une hauteur supérieure est autorisée pour des mesures de sécurité ou de prise en compte du terrain naturel.
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille ou « lame en composite », **l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres.**

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.
- En limite de zone agricole ou naturelle, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètres.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Est interdite toute construction nouvelle qui n'aurait pour accès direct que la RD 178.

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée doit être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux pluviales

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

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

C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

LA ZONE Np

ZONE NATURELLE Np

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « Np », zones classées en zone naturelle et forestière de protection stricte en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, ou de leur caractère d'espace naturel.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Np.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Np		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles tout en mettant pas en cause l'environnement naturel initialement présent.

Au vu des sensibilités paysagères des secteurs classés en Np, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites. Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

En revanche, les aménagements publics de type défense à incendie sont autorisés.

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage.

LA ZONE Ne

ZONE NATURELLE Ne

Les zones naturelles et forestières concernant de l'équipement sont dites zones « **Ne** ». Cette zone concerne la gestion d'une station d'épuration.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Ne.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ne		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à vocation de « **locaux techniques et industriels des administrations publiques** » sont autorisés à condition :

- Que le projet assure une intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et du respect du milieu naturel.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

Voies	Toutes constructions
Réseau structurant de catégorie 1 ou plus (R1+) - RD 178	100 m
Autres voies	15 m

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation, automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou éventuellement en retrait.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Sans objet.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Sans objet.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

Sans objet.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

Sans objet.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Sans objet.

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

Sans objet.

ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

ANNEXE 1 : LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

La méthodologie de recensement

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. On recense, par ailleurs, des éléments non bâtis, ponctuels ou d'ensemble qui permettent de valoriser le paysage naturel de la commune.

Les éléments remarquables ont été recensés au travers de visites avec les élus de Noyal-sur-Brutz et éventuellement complétés par une analyse paysagère et patrimoniale réalisée en parallèle.

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont identifiés par leur numéro.

Code	Catégorie de l'élément	Type d'élément	Localisation	Numéro de parcelle
1	Patrimoine religieux	Eglise	Bourg	A101
2	Patrimoine religieux	Calvaire	La Tricherie	A275
3	Patrimoine religieux	Calvaire	La Tourrière	B356
4	Patrimoine bâti traditionnel	Propriété	La Tourrière	B360
5	Patrimoine bâti traditionnel	Propriété	Bourg	A260
6	Patrimoine bâti traditionnel	Propriété	Le Plessis	A198
7	Patrimoine bâti traditionnel	Propriété	Les Plants	C357
8	Manoirs et châteaux	Manoir	La Petite Grée	B315
9	Manoirs et châteaux	Manoir	Le Brossay	A666
10	Petit patrimoine vernaculaire	Puit / four à pain	La Touchette	C147
11	Patrimoine religieux	Calvaire	-	E142

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).

ANNEXE 2 : LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-34, R. 151-38, R. 151-43, R. 151-48 et R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

- La construction y est interdite.
- Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

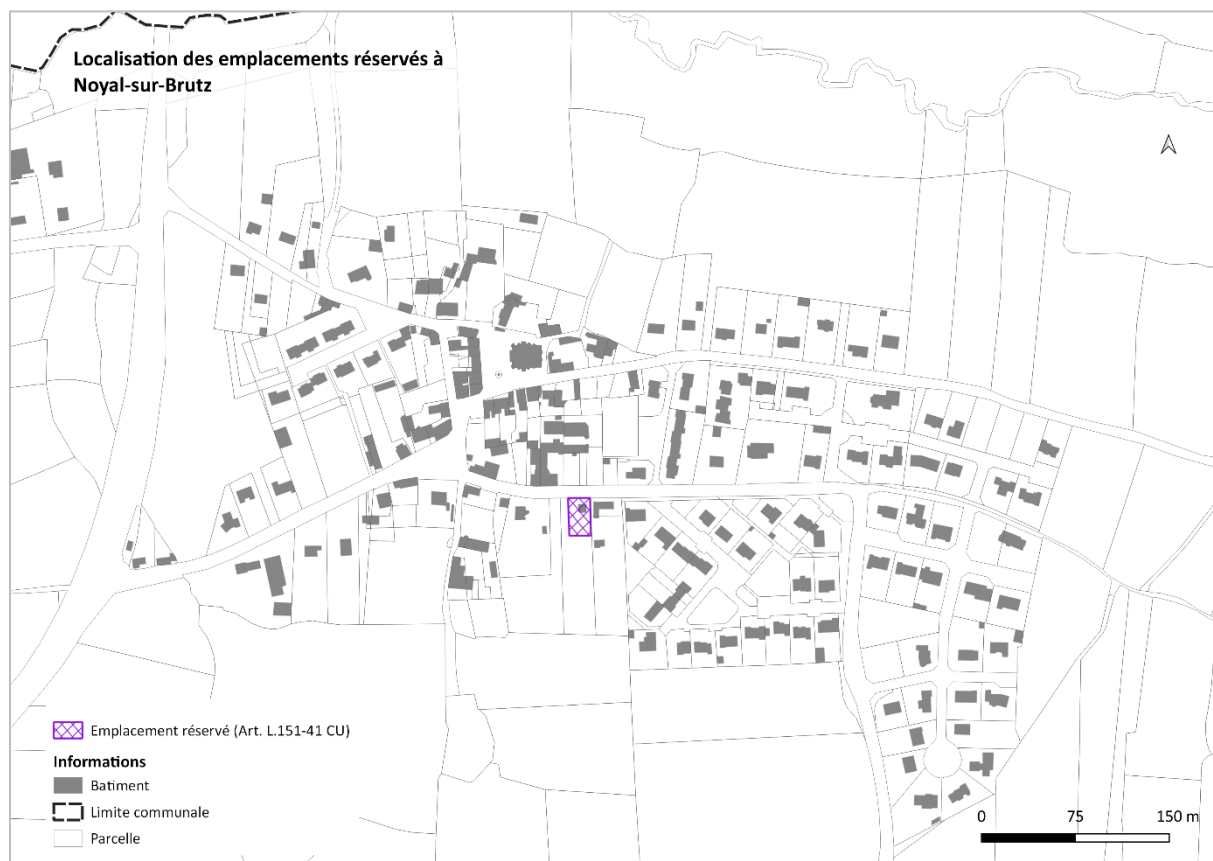
Article 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Lieu	Motif	Numéro de parcelle	Surface en m²
1	Commune de Noyal-sur-Brutz	Bourg – Rue des Troènes	Aménagement futur	A 228	525 m²



ANNEXE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES AU CHANGEMENT DE DESTINATION

RECOMMANDATIONS



Volume :

- Limiter les démolitions et garder la lisibilité de la construction,
- Adapter le projet au bâtiment et non l'inverse,
- Conserver les dispositions d'origine des façades.

Ornements architecturaux :

- Préserver les ornements architecturaux (exemple : encadrement de baie en pierre ou brique en arc cintré, chaînage d'angle, encadrement des ouvertures en pierre, tourelle, etc.)

Ouvertures :

- Respecter la proportion initiale des percements et des ouvertures,
- Préserver le rythme des ouvertures
- Conserver les grands percements d'origine,
- Afin d'éclairer les bâtiments, percer éventuellement une grande ouverture notamment sur la façade arrière ou sur le pignon.

Matériaux :

- Restaurer en gardant les matériaux d'origine et utiliser un nombre de matériaux limité,
- Traiter de manière uniforme l'ensemble des bâtiments afin d'éviter des façades trop hétérogènes,
- Privilégier des matériaux « nobles » comme le bois, la pierre, la brique, la tuile, l'ardoise, le zinc,
- Utiliser si possible des matériaux de récupération dudit bâtiment pour les reprises de maçonnerie notamment.



Le corps de ferme avant travaux



Le corps de ferme après travaux. © L'atelier Belenfant-Daubas, architectes

Le Gâvre



La maison avant travaux, avec sa charpente neuve reprenant le volume initial. © DR



La grange après travaux à la volumétrie riche avec ses lucarnes gerbières. © Ad Hoc architecture Nantes

Chateaubriant



La maison avant travaux, avec sa charpente neuve reprenant le volume initial. © DR



La maison après travaux et ses abords harmonieux avec le site. © DR

Le Gâvre

Source : Fiche projet « Transformation des bâtiments agricoles » de Rénover sa maison en Loire-Atlantique »