



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Plan local d'urbanisme Commune de CAMPBON

RÈGLEMENT ÉCRIT

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE



PIÈCE DU PLU

4.2.

ARRÊTÉ LE 4 JUILLET 2019
APPROUVÉ LE 30 JANVIER 2020

SOMMAIRE

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
2. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME	6
3. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	7
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 : LA ZONE Ua	9
CHAPITRE 2 : LA ZONE Ub.....	21
CHAPITRE 3 : LA ZONE Uc	33
CHAPITRE 4 : LA ZONE UL	45
CHAPITRE 5 : LA ZONE UE	52
CHAPITRE 6 : LA ZONE UF	60
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à urbaniser	68
CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU	69
CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUF	80
CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AU	87
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES agricoles.....	89
CHAPITRE 1 : LA ZONE A	90
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES naturelles.....	101
CHAPITRE 1 : LA ZONE N	102
TITRE V – DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTES ZONES	113
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEU ET AU PAYSAGE.....	114
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE ..	116
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES.....	117
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENT	118
CHAPITRE 5 : RÉHABILITATION ET CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L.151-11 ET L.151-19.....	122
ANNEXES.....	124
CHAPITRE 1 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES	125
CHAPITRE 2 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	128
CHAPITRE 3 : PATRIMOINE A PRESERVER	131

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- Article R151-18 du Code de l'Urbanisme -

Les zones constituant les zones urbaines sont les suivantes :

> **La zone Ua**, qui correspond au noyau historique du bourg de Campbon. Elle est caractérisée par un tissu dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

> **La zone Ub**, qui correspond au tissu pavillonnaire du bourg. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

> **La zone Uc**, qui correspond aux entités urbaines significatives de la commune.

> **La zone UE** est une zone où doivent trouver place les activités économiques (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.

Elle comprend :

> **le secteur UEa** correspondant à la zone artisanale « des Fours à Chaux » où les activités autorisées sont plus limitées et ont obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement,

> **le secteur UEb**, spécifique à la laiterie,

> **le secteur UEc**, situé à l'extrémité ouest de la commune, en bordure de Pontchâteau, spécifique à l'extension éventuelle de l'entreprise située sur le secteur.

> **La zone UF** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités économiques. Il s'agit des constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce, correspondant à la zone intercommunale de « La Justice » dénommé « Porte Estuaire ».

> **La zone UL**, qui correspond aux sites accueillant les équipements publics et d'intérêt collectif de la commune.

LES ZONES À URBANISER, qui correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

- Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

> **La zone 1AU** dédiée à l'accueil de l'habitat à court et moyen terme ;

> **La zone 1AUF** est destinée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce, correspondant à l'extension de la zone intercommunale dénommée « Porte Estuaire », sur le côté Ouest.

> **La zone 2AU**, dédiée à l'accueil d'habitat à plus long terme.

LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

> **le secteur Ap** : secteur compris dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe de Campbon où les autorisations du sol sont limitées aux activités ne présentant aucun risque de pollution.

> **le secteur Ab** : secteur agricole de préservation où sont interdits les nouvelles constructions.

> **le secteur Ac** (STECAL) dédié aux carrières.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

– Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- > **Le secteur Ns** correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (Natura 2000).
- > **Le secteur N est dédié à la préservation des sites et des paysages ainsi que des espaces boisés.**
- > **Le secteur Np**, qui correspond au périmètre de protection immédiat des captages et ouvrages associés en zone naturelle.
- > **Le secteur Nh**, qui correspond aux groupements bâtis implantés en zone naturelle dans le périmètre de protection du captage.
- > **Le secteur Ne**, qui correspond aux espaces naturels de loisirs.
- > **Le secteur Ni (STECAL)**, qui correspond aux sites accueillant les équipements publics et d'intérêt collectif de la commune.
- > **Le secteur NL (STECAL)**, qui correspond aux zones de loisirs de la Ducherais et de la Jaguais.
- > **Le secteur NLa (STECAL)**, qui correspond au Moulin de la Bicane.

2. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être **conforme au règlement écrit et graphique du PLU**.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être **compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables**.

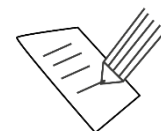
Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

TRAVAUX D'ÉDIFICATION DE CLÔTURES

L'édification de clôtures est soumise à **DÉCLARATION PRÉALABLE** pour l'ensemble du territoire de Campbon, conformément à la délibération.

3. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

La procédure à suivre pour toute demande d'urbanisme ou de projets de travaux est détaillée comme suit :



- ✓ Localiser la zone concernée par la demande d'urbanisme sur le plan de zonage (PIÈCE 4.2.)
- ✓ Lire les règles de ladite zone
- ✓ Lire les prescriptions spécifiques aux éléments graphiques (titre V du règlement PIÈCE 4.1.) si le terrain est concerné
- ✓ Dans toutes les situations, respecter les servitudes d'utilité publique qui peuvent s'appliquer sur le site (PIÈCE 6.1.)
- ✓ Si le terrain du projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il faut se référer à la PIÈCE 3 du PLU et appliquer les dispositions en plus de celles du règlement.

Les illustrations du règlement ont uniquement une vocation pédagogique et d'illustration des différentes règles.

Les définitions des différents termes utilisés sont portées en annexes.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE Ua

La **zone Ua** correspond au noyau historique du bourg de Campbon. Elle est caractérisée par un tissu dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle et commerciale de la zone.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UA

La création de la zone Ua poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir le principe d'implantation des constructions à l'alignement le long de la Place de l'église ;
- Maintenir une offre de proximité au sein du bourg ;
- Préserver la qualité patrimoniale du centre liée aux formes urbaines existantes ;
- Permettre la densification du bourg tout en préservant le cadre de vie des campbonnais.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout la mixité fonctionnelle du centre-bourg. En effet, cette entité doit pouvoir assurer une diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire, notamment grâce à la présence de commerces, équipements et services.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé. (Occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Ua
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<u>Conditions :</u>		
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;		
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		

	Entrepôts	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – Seule l’extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU ; – L’activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l’habitat. 		
	Bureau	V
	Centre de congrès et d’exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – Ils sont directement liés soit aux travaux de constructions autorisées, soit nécessaires pour la recherche archéologique. 		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d’activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s’applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au document graphique.

Toutefois, cette règle ne s’applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d’entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour une surface à l’arrière de la construction.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d’Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l’OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20 % de l’opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l’unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l’unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Caractérisés par des fronts bâtis, souvent continus, les centres constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article « par rapport aux limites séparatives ».

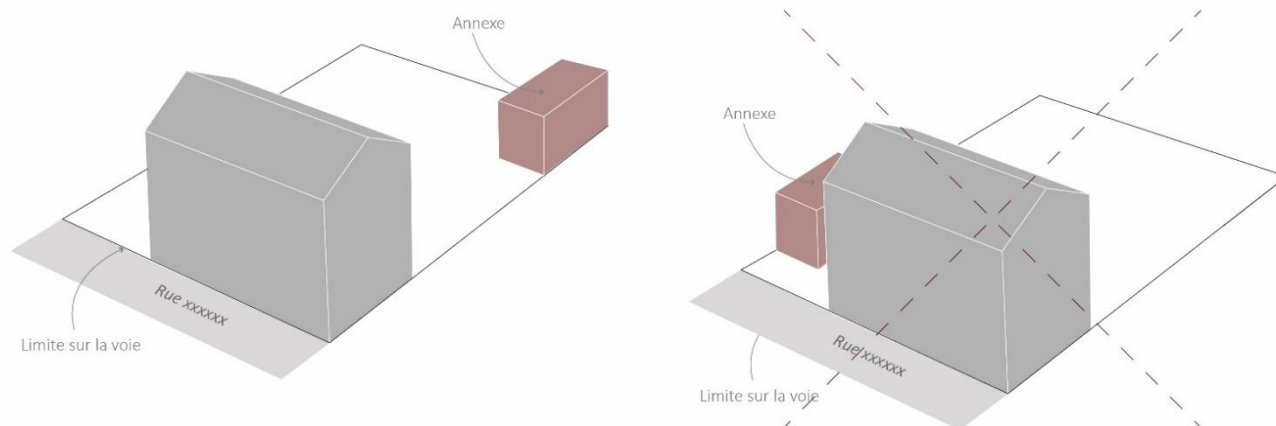
Les voies privées ouvertes au public desservant moins de 5 logements sont considérées comme des limites séparatives et sont régies par l'article « par rapport aux limites séparatives ».

Les constructions principales s'implantent à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site ;*
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc.) ;*
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;*
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique ;*
- Lorsque le projet se situe en second rideau (à l'arrière d'une construction existante) et au-delà de 10 m de recul par rapport à la voie principale.*

Les annexes à l'habitation, hors garage, s'implantent en recul par rapport à la voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public.



Implantation des annexes, hors garage, par rapport à la voie (à gauche) et contre-exemple (à droite)

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur la commune :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

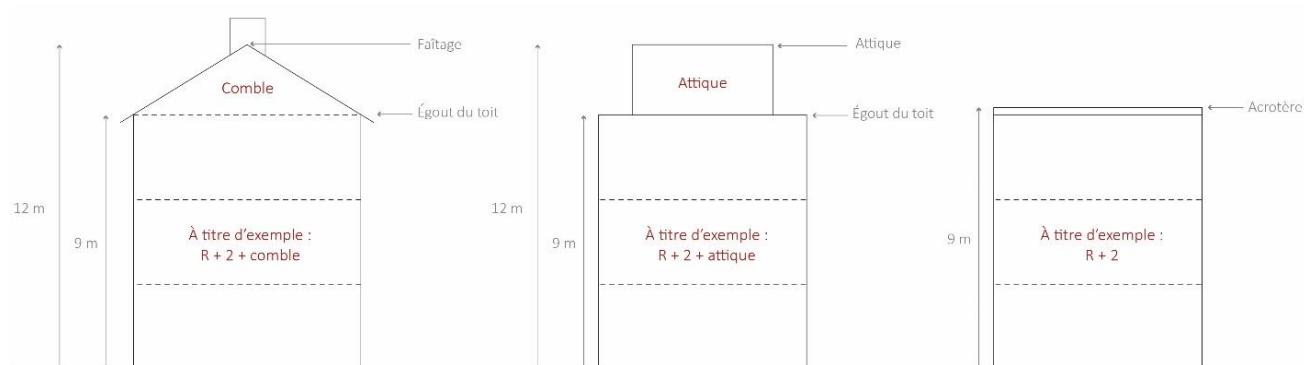
Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.*

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).



La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- *En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain d'emprise de la construction ;*
- *En vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec les constructions voisines.*

À noter

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les objectifs des dispositions réglementaires ci-après sont :

- Préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant.

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 60°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

La mise en place de système d'énergies renouvelables est autorisée.

Dans le cas d'habitat bioclimatique, ou de parti architectural spécifique s'insérant dans l'environnement, les pentes de toit différentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Les annexes pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de route départementale peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

En limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures seront constituées :

- Par un mur minéral et opaque de 1 mètre maximum ou réalisé en harmonie avec les clôtures voisines. Il pourra être surmonté d'un grillage en maille soudée, d'une grille ou d'une lice en bois. Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

La hauteur de l'ensemble ne peut pas excéder 1,80 mètre.

En limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, à condition qu'ils ne causent pas de nuisances aux habitations voisines (sécurité, risques sanitaires...).

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être arborées.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

Dans les opérations groupées (plus de 5 logements créés), les circulations douces doivent être intégrées au projet (trottoir, pistes cyclables, cheminements piétons, etc....).

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

Les dispositions applicables figurent à l'annexe Titre V, Chapitre 4 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies partagées seront privilégiées.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie pour les opérations de plus de 5 logements. Les voies partagées pourront être autorisées.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions de plus de 3 logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques hors voie douce.

CHAPITRE 2 : LA ZONE Ub

La **zone Ub** correspond au tissu pavillonnaire du bourg de Campbon.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UB

La création de la zone Ub poursuit plusieurs objectifs :

- Assurer une évolution douce du tissu pavillonnaire ;
- Porter une attention particulière à la qualité des clôtures et des espaces extérieurs, ainsi qu'aux interventions sur le bâti ancien ;
- Permettre tout en l'encadrant la densification de ces espaces au regard de l'existant.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé. (Occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

		Ub
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<u>Conditions :</u>		
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;		
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		

Entrepôts	V*
<u>Conditions :</u>	
– Seule l’extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU ;	
– L’activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l’habitat.	
Bureau	V
Centre de congrès et d’exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
– Ils sont directement liés soit aux travaux de constructions autorisées, soit nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d’Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l’OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l’opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l’unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l’unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Pour les constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 3.50 m de hauteur, le recul sera de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante,
- en l'absence de trottoir ou d'infrastructure publique suffisante à la circulation ou au stationnement, un recul de 2 m à 5 m pourra être demandé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les fonds de parcelle sont inconstructibles sur une bande de 3m, à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,20 m.

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales situées dans une bande de 25 m à partir de la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en respectant une marge latérale au moins égale à 3 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère qui peuvent s'implanter à 1 m et plus de la limite séparative de propriété.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales situées au-delà d'une bande de 25 m à partir de la limite des voies et emprises publiques.

Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 25 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère, qui peuvent s'implanter en limite ou à 1 m et plus.

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;*
- *Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.*

EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 25 m à partir de la limite des voies et emprises publiques :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

Au-delà de la bande de 25 m à partir de la limite des voies et emprises publiques :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface totale de l'unité foncière.

Cette emprise au sol peut être dépassée dans le cas suivant :

- *Pour les unités foncières ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale, il sera autorisé la création d'extensions et/ou d'annexes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.*

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- *En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5 %), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain d'emprise de la construction ;*
- *En vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec les constructions voisines.*

À noter

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

En raison de leur caractère particulier, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont tenus de respecter les prescriptions ci-dessous en cas d'apport architectural important.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 60°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

La mise en place de système d'énergies renouvelables est autorisée.

Dans le cas d'habitat bioclimatique ou de parti architectural spécifique s'insérant dans l'environnement, les pentes de toit différentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Les annexes pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis.

Les annexes inférieures ou égales à 20 m² auront une toiture à une pente ou deux pentes ou seront en toit terrasse. Les annexes supérieures à 20 m² auront une toiture à deux pentes ou en toit terrasse de couleur identique à la couverture de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les serres.

Dans tous les cas, la hauteur de l'annexe est de 3.50 mètres à l'égout du toit, à l'acrotère ou à l'adossement.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de route départementale peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierres, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

En limite de zones N, A ou d'espaces naturels intégrés à une zone urbaine, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

En limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures, si elles sont édifiées, seront constituées :

- Par un mur minéral et opaque de 1 mètre maximum ou réalisé en harmonie avec les clôtures voisines. Il pourra être surmonté d'un élément plus léger de qualité. Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

La hauteur de l'ensemble ne peut pas excéder 1,80 mètre.

En limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, à condition qu'ils ne causent pas de nuisances aux habitations voisines (sécurité, risques sanitaires...).

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être arborées.

Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements, 20% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Un minimum de 30 % de l'espace libre de l'unité foncière (c'est-à-dire après déduction de l'emprise au sol maximale) est dédié à un espace de pleine terre.

ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

Les dispositions applicables figurent à l'annexe Titre V, Chapitre 4 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

Sont considérés comme des accès les voies en impasse de faible longueur (30 m) desservant au maximum 3 logements.

La largeur minimum des accès devra être de 3 mètres minimum.

Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 3 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie pour les opérations de plus de 5 logements. Les voies partagées pourront être autorisées.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions de plus de 3 logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

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 prétraitement est nécessaire.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3 : LA ZONE U_c

La **zone U_c** correspond aux entités urbaines significatives constructibles de la commune.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UC

La création de la zone U_c poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre une densification adaptée des entités urbaines significatives dans le respect des sensibilités environnementales et contraintes d'urbanisation (risques, nuisances sonores, etc.) et répondant à des critères spécifiques ;
- Permettre une évolution mesurée de l'habitat existant en extension ou à proximité immédiate de la construction ;
- Encadrer le changement de destination.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé. (Occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Uc
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V*
<u>Condition</u> :		
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions</u> :		
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;		
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.		
	Restauration	V*
<u>Conditions</u> :		
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;		
– Le changement de destination des bâtiments existants vers la restauration est autorisé.		
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<u>Conditions</u> :		
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;		
– Le changement de destination des bâtiments existants vers la restauration est autorisé.		
	Hébergement hôtelier	V*
<u>Conditions</u> :		
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de		

l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;	
– Le changement de destination des bâtiments existants vers la restauration est autorisé.	
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
<u>Conditions :</u>	
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;	
– Le changement de destination des bâtiments existants vers la restauration est autorisé.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<u>Conditions :</u>	
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;	
– Seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
– Ils sont directement liés soit aux travaux de constructions autorisées, soit nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementée.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une densité du tissu urbain existant adaptée à ces entités urbaines significatives.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les fonds de parcelle sont inconstructibles sur une bande de 3m, à l'exception des constructions légères inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,20 m.

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales situées dans une bande de 30 m à partir de la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en respectant une marge latérale au moins égale à 3 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère qui peuvent s'implanter à 1 m et plus de la limite séparative de propriété.

Implantation par rapport aux limites latérales situées au-delà d'une bande de 30 m à partir de la limite des voies et emprises publiques.

Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 30 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère, qui peuvent s'implanter en limite ou à 1 m et plus.

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;*
- *Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.*

EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 30 m à partir de la limite des voies et emprises publiques :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

Au-delà de la bande de 30 m à partir de la limite des voies et emprises publiques :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Cette emprise au sol peut être dépassée dans le cas suivant :

- *Pour les unités foncières ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale, il sera autorisé la création d'extensions et/ou d'annexes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.*

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant la construction initiale et les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- *En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5 %), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain d'emprise de la construction ;*
- *En vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec les constructions voisines.*

À noter

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UC 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont tenus de respecter les prescriptions suivantes.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 60°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

La mise en place de système d'énergies renouvelables est autorisée.

Dans le cas d'habitat bioclimatique, ou de parti architectural spécifique s'insérant dans l'environnement, les pentes de toit différentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Les annexes pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de route départementale peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierres, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

En limite de zones N, A ou d'espaces naturels intégrés à une zone urbaine, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

En limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures seront constituées :

- Par un mur minéral et opaque de 1 mètre maximum ou réalisé en harmonie avec les clôtures voisines. Il pourra être surmonté d'un élément plus léger de qualité. Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

La hauteur de l'ensemble ne peut pas excéder 1,80 mètre.

En limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, à condition qu'ils ne causent pas de nuisances aux habitations voisines (sécurité, risques sanitaires...).

Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements, 20 % de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Un minimum de 40 % de l'espace libre de l'unité foncière (c'est-à-dire après déduction de l'emprise au sol maximale) est dédié à un espace de pleine terre.

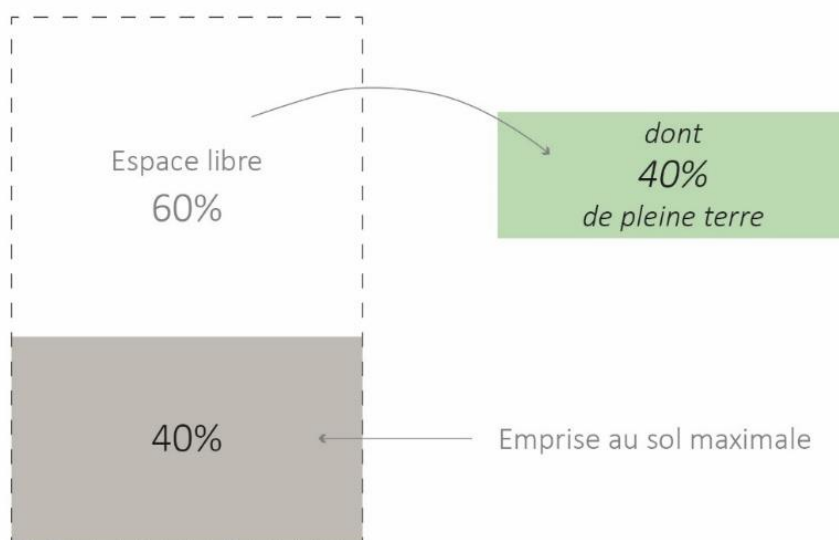


Figure 1_Espace de pleine terre

ARTICLE UC 2.4 – STATIONNEMENT

Les dispositions applicables figurent à l'annexe Titre V, Chapitre 4 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UC 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct sur la RD n'est autorisé.

Sont considérés comme des accès les voies en impasse de faible longueur (30m) desservant au maximum 3 logements.

La largeur minimum des accès devra être de 3 m minimum.

Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 3 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie pour les opérations de plus de 5 logements. Les voies partagées pourront être autorisées.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions de plus de 3 logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins

d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UC 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

CHAPITRE 4 : LA ZONE UL

La **zone UL** correspond aux équipements collectifs de la commune de Campbon.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UL

La création de la zone UL poursuit l'objectif suivant :

- Permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectifs du territoire.



Chemin des écoliers



Avenue des sports

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UL 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif est de pérenniser les équipements d'intérêt collectif de la commune.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé. (Occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

		UL
HABITATION		
	Logement	V*
<u>Conditions :</u>		
– Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ;		
– Être intégré au bâtiment d'activité ;		
– Ne pas dépasser 35 m ² de surface de plancher.		
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détails	V
	Restauration	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	V
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		

Bureau	V*
<u>Condition</u> : ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.	
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaire pour la recherche archéologique.	

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les voies qui ne servent pas de référence sont considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives ».

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les nouvelles constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 mètres peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant la construction initiale et les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

Non réglementée.

ARTICLE UL 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

ARTICLE UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

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

Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.

Il est imposé, soit un arbre de haute tige par tranche commencée de 200 m² d'unité foncière libre de construction, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière libre de construction.

Les espèces locales présentées au Titre V – Chapitre 4 doivent être privilégiées.

ARTICLE UL 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UL 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UL 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de

changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

CHAPITRE 5 : LA ZONE UE

> **La zone UE** est une zone où doivent trouver place les activités économiques (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.

Elle comprend :

- > **le secteur UEa** correspondant à la zone artisanale « des Fours à Chaux » où les activités autorisées sont plus limitées et ont obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement,

- > **le secteur UEb**, spécifique à la laiterie,

- > **le secteur UEc**, situé à l'extrémité ouest de la commune, en bordure de Pontchâteau, spécifique à l'extension éventuelle de l'entreprise située sur le secteur.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UE

La création de la zone UE poursuit l'objectif de pérenniser les sites d'emplois et d'activités économiques de la commune.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout le maintien du caractère économique du secteur.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé. (Occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

	UEa	UEb	UEc
HABITATION			
Logement	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u>			
- ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ;			
- ils sont intégrés au bâtiment d'activité ;			
- ils sont limités en superficie à 35m ² de surface de plancher.			
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V	X	V
Restauration	V	X	V
Commerce de gros	V	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	V
Hébergement hôtelier	V	X	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X
Cinéma	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			

	Industrie	V	V	V
	Entrepôts	V	V	V
	Bureau	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL				
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place				
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique				

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une implantation souple des zones économiques.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres et par rapport à la RN 165, un recul minimal de 100 m (35 mètres pour sa partie déclassée).

Pour les autres voies existantes ou à créer, le nu de la façade principale des constructions doit être implanté en retrait de 5 m minimum de l'alignement.

Toutefois, pour l'ensemble de ces voies, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

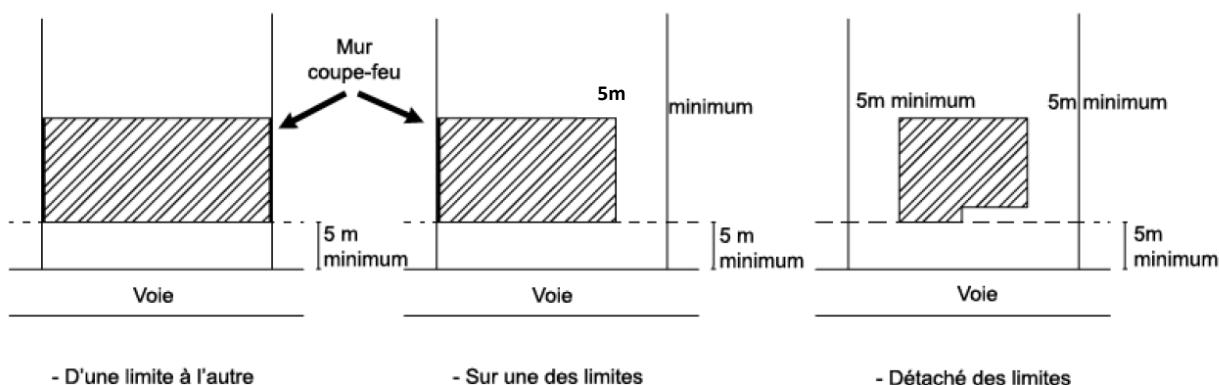
Lorsque le lot est d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m², les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative avec réalisation de murs coupe-feu,
- Soit sur une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu, et en respectant de l'autre côté une marge latérale minimale de 3 mètres,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites latérales

Lorsque le lot est d'une superficie supérieure à 2 000 m², la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

De plus en zone UEb, concernant les bâtiments administratifs d'une hauteur maximum de 4 m à l'égout ou à l'acrotère et notamment les bureaux, et les locaux commerciaux dans les mêmes conditions de hauteur, la distance minimale de la marge de recul est réduite à 3 m.



EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

En secteur UEa uniquement, la hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, cheminées, tours de séchage....

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

ARTICLE UE 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

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

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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 couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, éventuellement doublé d'une haie vive coté privé.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être paysagés.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

En outre, les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 165, et la RD 16 ou leurs bretelles d'échangeur sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas aux occupations du sol strictement nécessaires à la gestion et aux interventions sur le réseau routier national.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

Voirie à créer

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de la plate-forme est de 10 mètres.

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Départemental.

ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

CHAPITRE 6 : LA ZONE UF

> **La zone UF** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités économiques. Il s'agit des constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce, correspondant à la zone intercommunale « Porte Estuaire ».

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UF

La création de la zone UF poursuit plusieurs objectifs :

- Développer les sites d'emplois et d'activités économiques à vocation intercommunale.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UF 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout le développement du caractère économique du secteur.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé. (Occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UF
HABITATION		
	Logement	V*
<u>Conditions :</u>		
- ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ;		
- ils sont intégrés au bâtiment d'activité ;		
- ils sont limités en superficie à 35m ² de surface de plancher.		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
Le commerce est autorisé à condition qu'il soit rattaché à l'activité artisanale principale		
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et équipements liés aux réseaux	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X

Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureaux	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique	

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UF 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une implantation souple des zones économiques.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres et par rapport à la RN165, un recul minimal de 100 mètres (35 m pour sa partie déclassée).

Pour les autres voies existantes ou à créer, le nu de la façade principale des constructions doit être implanté en retrait de 5 m minimum de l'alignement.

Toutefois, pour l'ensemble de ces voies, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Lorsque le lot est d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m², les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative avec réalisation de murs coupe-feu,
- Soit sur une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu, et en respectant de l'autre côté une marge latérale minimale de 3 mètres,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites latérales

Lorsque le lot est d'une superficie supérieure à 2 000 m², la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

Non réglementé sauf indication contraire inscrit au sein de l'OAP de Porte Estuaire Ouest.

ARTICLE UF 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE UF 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

ARTICLE UF 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Activités

Bureau ou service	1 place par 40m ² de surface de plancher
Hôtel et restaurant	1 place par chambre et 1 place par 10 m ² de salle de restaurant
Etablissement artisanal ou industriel	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UF 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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.

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, des dispositions des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'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.

Sont interdits les accès directs aux voies suivantes :

- RD 3.

En outre, les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 165, et la RD 3 ou leurs bretelles d'échangeur sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas aux occupations du sol strictement nécessaires à la gestion et aux interventions sur le réseau routier national.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de la plate-forme : 10 m
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Départemental.

ARTICLE UF 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** correspond aux secteurs de développement du bourg de Campbon.

De façon générale et sur l'ensemble de la zone 1AU le PLU applique l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé. (Occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

		1AU
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u>		
– L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat		
– Les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de vente.		
	Restauration	V
	Commerce de gros	V*
<u>Condition :</u>		
– Seule l'extension mesurée des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLU.		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X

	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition</u> :		
– Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

Tous les secteurs 1AU sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et doivent être compatibles avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

ARTICLE 1AU 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics.

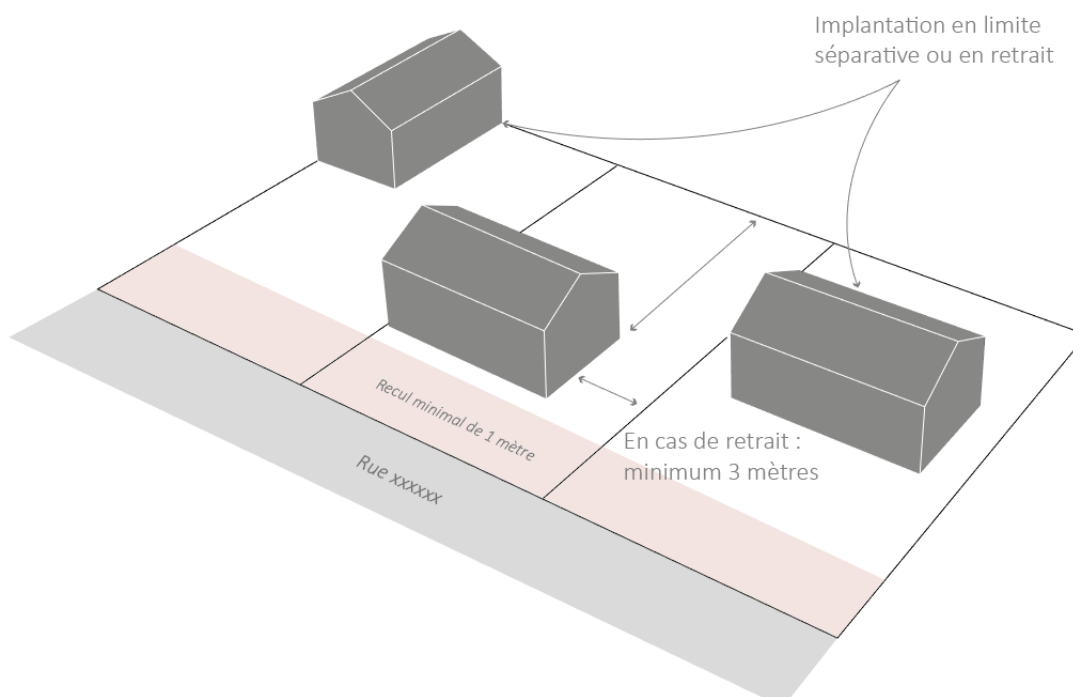
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives ». Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Les constructions s'implantent soit à l'alignement soit en recul d'au moins 1m.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.



Les constructions annexes et piscines (margelle comprise) s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;*
- *Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.*

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- *En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain d'emprise de la construction ;*
- *En vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec les constructions voisines.*

À noter

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

En raison de leur caractère particulier, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont tenus de respecter les prescriptions ci-dessous en cas d'apport architectural important.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 60°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

La mise en place de système d'énergies renouvelables est autorisée.

Dans le cas d'habitat bioclimatique, ou de parti architectural spécifique s'insérant dans l'environnement, les pentes de toit différentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Les annexes pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de route départementale peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierres, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

En limite de zones N, A ou d'espaces naturels intégrés à une zone urbaine, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

En limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures, si elles sont édifiées, seront constituées :

- Par un mur minéral et opaque de 1 mètre maximum ou réalisé en harmonie avec les clôtures voisines. Il pourra être surmonté d'un élément plus léger de qualité. Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

La hauteur de l'ensemble ne peut pas excéder 1,80 mètre.

En limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, à condition qu'ils ne causent pas de nuisances aux habitations voisines (sécurité, risques sanitaires...).

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être arborées.

Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements, 20% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Un minimum de 30% de l'espace libre de l'unité foncière est dédié à un espace de pleine terre.

ARTICLE 1AU 2.4 – STATIONNEMENT

Les dispositions applicables figurent à l'annexe Titre V, Chapitre 4 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

Sont considérés comme des accès les voies en impasse de faible longueur (30m) desservant au maximum 3 logements.

La largeur des accès devra être de 3 mètres minimum.

Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 3 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie pour les opérations de plus de 5 logements. Les voies partagées pourront être autorisées.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

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 prétraitement est nécessaire.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUF

> **La zone 1AUF** est destinée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce, correspondant à l'extension de la zone intercommunale de « La Justice » dénommé « Porte Estuaire Ouest » et « Porte Estuaire Est ».

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 1AUF

La création de la zone 1AUF poursuit plusieurs objectifs :

- Développer les sites d'emplois et d'activités économiques à vocation intercommunale.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUf 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout le développement du caractère économique du secteur.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé. (Occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AUf
HABITATION		
	Logement	V*
<u>Conditions :</u>		
- ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ;		
- ils sont intégrés au bâtiment d'activité ;		
- ils sont limités en superficie à 35m ² de surface de plancher.		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
Le commerce est autorisé à condition qu'il soit rattaché à l'activité artisanale principale		
	Restauration	X
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et équipements liés aux réseaux	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureaux	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique	

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUF 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une implantation souple des zones économiques et d'activités.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres et par rapport à la RN165, un recul minimal de 100 mètres (35 m pour sa partie déclassée).

Pour les autres voies existantes ou à créer, le nu de la façade principale des constructions doit être implanté en retrait de 10 m minimum de l'alignement.

Toutefois, pour l'ensemble de ces voies, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque le lot est d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m², les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative avec réalisation de murs coupe-feu,
- Soit sur une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu, et en respectant de l'autre côté une marge latérale minimale de 3 mètres,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites latérales

Lorsque le lot est d'une superficie supérieure à 2 000 m², la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

Non réglementé.

ARTICLE 1AUF 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE 1AUf 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives doivent être plantées d'arbustes et d'arbres destinés à créer un écran visuel efficace.

ARTICLE 1AUf 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Activités

Bureau ou service	1 place par 40m ² de surface de plancher
Hôtel et restaurant	1 place par chambre et 1 place par 10 m ² de salle de restaurant
Etablissement artisanal ou industriel	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AUf 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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.

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, des dispositions des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'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.

Sont interdits les accès directs aux voies suivantes :

- RD 3.

En outre, les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 165, et la RD 16 ou leurs bretelles d'échangeur sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas aux occupations du sol strictement nécessaires à la gestion et aux interventions sur le réseau routier national.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m

- largeur minimale de la plate-forme : 10 m

- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Départemental.

ARTICLE 1AUF 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs de développement à vocation d'habitat à long terme.

Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLU.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 2AU

La création de la zone 2AU poursuit l'objectif de création de réserves foncières à plus long termes et de phasage de l'urbanisation.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 2AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Il s'agit d'autoriser uniquement les aménagements liés à la viabilisation de la zone et aux réseaux diverses.

Sont uniquement autorisés dans la zone 2AU les installations et équipements à condition d'être d'intérêt général, collectif, d'infrastructure ou superstructure.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE 1 : LA ZONE A

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement de l'agriculture périurbaine. L'objectif de ce secteur est de privilégier la mise en place de circuits courts de distribution. Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend trois secteurs :

- > **le secteur Ap** : secteur compris dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe de Campbon où les autorisations du sol sont limitées aux activités ne présentant aucun risque de pollution.
- > **le secteur Ab** : secteur agricole de préservation où sont interdits les nouvelles constructions.
- > **le secteur Ac** (STECAL) dédié aux carrières.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et pérenniser l'activité économique agricole
- Prendre en compte le captage et ses périmètres de protection.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

En secteur de zone humide :

Les remblais, exhaussements et des affouillements pourront toutefois être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide,
- sont liés à la sécurité des personnes,
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

En secteur de zone inondable :

- Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics dans la mesure où ils sont nécessaires à la gestion des terrains inondables, liés à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie.
- les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- la création de nouveau remblai est interdite en zone inondable sauf dans le cas d'apports de matériaux constituant le terre-plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.
- La création de logement de fonction est interdite dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 3.38m NGF.

Dans le secteur A et Ab uniquement

CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLE	
Les constructions ou installations liées et nécessaires aux activités agricoles	V*
Condition : dans le cas des élevages générant des nuisances sonores (canins ou équivalents), les constructions et installations devront s'implanter à au moins 200 mètres des habitations.	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées	V
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement, bureau, camping à la ferme, etc.)	V*
<u>Conditions :</u>	
– Être liés aux activités agricoles ;	

<ul style="list-style-type: none"> – Être réalisés en priorité dans les bâtiments existants ou, le cas échéant, être implantés (construction neuve) au cœur de l'exploitation. – Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation. 	
Les logements de fonction	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ; – Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par exploitation agricole ; Dans le cas d'un GAEC, le nombre de logement de fonction autorisé sera de 2 maximums. – En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation ; – L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 100 mètres du groupement bâti lié à l'exploitation comportant le siège d'exploitation ; – Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole en logement de fonction. – En zone inondable, la création de logement de fonction est interdite dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 3.38m NGF 	
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF	
L'ensemble des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; – Sous réserve d'une bonne intégration dans le site. 	
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES	
L'extension mesurée des logements	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU ; – L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ; – Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant. 	
Les annexes	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol (hors piscine) ; – Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 	
Les piscines	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 	
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	

Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
– Être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques selon les dispositions du Titre V – Chapitre 5	V*
<u>Condition :</u>	
– Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	

Dans le secteur Ap sont admises les occupations et utilisations du sol citées dans le tableau ci-dessus à condition de respecter les règles s'imposant à la protection de la nappe phréatique.

Dans le secteur Ab, sont uniquement autorisés :

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF	
L'ensemble des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics	V*
<u>Conditions :</u>	
– Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ;	
– Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.	

Dans le secteur Ac sont admises les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de carrières.

Les installations de photovoltaïques doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas réglementées.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Voie concernée	Habitations et annexes	Bâtiments agricoles
RN 165	Retrait de 100 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 50 m minimum par rapport à l'axe
RD	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe Retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement
Autres voies	Retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement	Retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liés 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, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Les pales des éoliennes ne doivent pas surplomber les routes départementales.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 mètres peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.

EMPRISE AU SOL

Pour la zone Ac, l'emprise au sol des constructions liées et nécessaires à l'activité d'exploitation de la carrière est limitée à 100m².

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

Logements

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble (le comble pouvant être aménagé), soit 6,50 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum ou 6,50 m à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Autres constructions : non réglementé.

Constructions en zone Ac : limité à 9 mètres.

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, ou des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

POUR LES BATIMENTS A USAGE AGRICOLES

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but, tous les nouveaux bâtiments à vocation agricole :

- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture ;
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre) ne seront pas altérés.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 60°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Elles devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

La mise en place de système d'énergies renouvelables est autorisée.

Dans le cas d'habitat bioclimatique, ou de parti architectural spécifique s'insérant dans l'environnement, les pentes de toit différentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Les annexes pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis.

Les annexes inférieures ou égales à 20 m² auront une toiture à une pente ou deux pentes ou seront en toit terrasse. Les annexes supérieures à 20 m² auront une toiture à deux pentes ou en toit terrasse de couleur identique à la couverture de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les serres.

Dans tous les cas, la hauteur de l'annexe est de 3.50 mètres à l'égout du toit, à l'acrotère ou à l'adossement.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de route départementale peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

En limite d'espaces naturels ou agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

En limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures, si elles sont édifiées, seront constituées soit :

- Par un mur minéral et opaque de 1 mètre maximum ou réalisé en harmonie avec les clôtures voisines. Il pourra être surmonté d'un élément plus léger de qualité. Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne peut pas excéder 1,80 mètre.
- Des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage non visible depuis l'extérieur. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

En limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

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

ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe Titre V, Chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 1 : LA ZONE N

PRÉAMBULE

La zone N regroupe 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 leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

La zone N est répartie sur l'ensemble de la commune. De larges espaces ainsi que des sites restreints, imbriqués dans le tissu urbain, bénéficient de ce classement. Cette zone comprend les secteurs suivants, dans lesquels des possibilités, limitées, de constructions ou d'aménagements sont prévues :

- > **Le secteur Ns** correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (Natura 2000).
- > **Le secteur N est dédié à la préservation des sites et des paysages ainsi que des espaces boisés.**
- > **Le secteur Np**, qui correspond au périmètre de protection immédiat des captages et ouvrages en zone naturelle.
- > **Le secteur Nh (STECAL)**, qui correspond aux groupements bâtis implantés en zone naturelle dans le périmètre de protection du captage.
- > **Le secteur Ne**, qui correspond aux espaces naturels de loisirs.
- > **Le secteur Ni (STECAL)**, qui correspond aux sites accueillant les équipements publics et d'intérêt collectif de la commune.
- > **Le secteur NL (STECAL)**, qui correspond aux zones de loisirs de la Ducherais et de la Jaguais .
- > **Le secteur NLa (STECAL)**, qui correspond au Moulin de la Bicane.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE N

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

En secteur de zone humide :

Les remblais, exhaussements et des affouillements pourront toutefois être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide,
- sont liés à la sécurité des personnes,
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

En secteur de zone inondable :

- Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics dans la mesure où ils sont nécessaires à la gestion des terrains inondables, liés à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie.
- les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- la création de nouveau remblai est interdite en zone inondable sauf dans le cas d'apports de matériaux constituant le terre-plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.

Dans l'ensemble des secteurs N :

Secteurs N /
NL / Nh

CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS FORESTIÈRES

Les bâtiments d'activité V*

Condition :

- Être liés et nécessaires aux activités forestières en place.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF

L'ensemble des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics V*

Conditions :

- Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ;

– Sous réserve d’une bonne intégration dans le site.	
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES	
L’extension mesurée des logements	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Dans la limite de 50 m² d’emprise au sol à la date d’approbation du PLU ; – L’extension ne doit pas être supérieure à l’emprise au sol du bâtiment existant ; – Sous réserve d’une bonne intégration paysagère à l’environnement bâti existant. 	
Les annexes	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 50 m² d’emprise au sol (hors piscine) ; – Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation. 	
Les piscines	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation. 	
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Être liés et nécessaires, soit à l’activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique. – Être liés et nécessaires à la desserte de l’activité de la carrière. 	
La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques selon les dispositions du Titre V – Chapitre 5	V*
<u>Condition :</u>	
– Ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site.	

Dans le secteur Ns uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d’une bonne intégration dans le site ;
- Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l’environnement et d’une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l’activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

En secteur NL, uniquement, sont autorisés :

- La réhabilitation et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 30% de la surface de plancher à date d’approbation du PLU sous réserve d’un projet touristique et/ou de restauration.
- Les installations sportives et de loisirs de plein air, de restauration, les aires de jeux, les aires de stationnement ouverts au public, les cheminements et tout le mobilier afférent.

- Les installations, constructions et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ou général ainsi que les équipements liés à l'exploitation ou la gestion de la voirie.
- Les équipements sanitaires et techniques liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sous réserve de la reprise des volumes initiaux.
- Les extensions mesurées à vocation de tourisme, loisirs, socio-éducatifs liées aux activités existantes et à venir sur le site de la Ducherais dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.

En secteur NLa, uniquement, sont autorisés :

- Les constructions sanitaires, techniques ou à des fins de local d'exposition, de vente ou d'accueil liées au moulin de La Bicane.
- La réhabilitation et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 30% de la surface de plancher à date d'approbation du PLU sous réserve d'un projet touristique et/ou de restauration.
- Les nouvelles constructions dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les installations sportives et de loisirs de plein air, de restauration, les aires de jeux, les aires de stationnement ouverts au public, les cheminements et tout le mobilier afférent.
- Les installations, constructions et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ou général ainsi que les équipements liés à l'exploitation ou la gestion de la voirie.
- Les équipements sanitaires et techniques liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sous réserve de la reprise des volumes initiaux.
- Les extensions mesurées à vocation de tourisme, loisirs, socio-éducatifs liées aux activités existantes et à venir sur le site du Moulin de la Bicane dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.

En secteur Ni, uniquement, sont autorisés :

- Les installations, constructions et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ou général ainsi que les équipements liés à l'exploitation ou la gestion de la voirie.
- Les installations classées.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En secteur Ne, uniquement, sont autorisés :

- les aménagements légers liés aux activités de loisirs (bancs, mobilier urbain...)

En secteur Nh, uniquement, sont autorisés :

- les éléments cités dans le tableau ci-dessus sous réserve d'une compatibilité avec la servitude de protection du captage.

En secteur Np, uniquement, sont autorisés :

Les équipements d'intérêts collectifs sous réserve d'une compatibilité avec la servitude de protection de captage.

Les éléments cités dans le tableau ci-dessus sous réserve d'une compatibilité avec la servitude de protection du captage.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas réglementées.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

Pour les autres voies existantes ou à créer, le nu de la façade principale des constructions doit être implanté en retrait de 10 m minimum de l'axe.

Toutefois, pour l'ensemble de ces voies, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liés 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, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 mètres peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

Autres constructions : non réglementé.

Logements

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble (le comble pouvant être aménagé), soit 6,50 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum ou 6,50 m à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;

- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

TOITURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 60°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Elles devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

La mise en place de système d'énergies renouvelables est autorisée.
Dans le cas d'habitat bioclimatique, ou de parti architectural spécifique s'insérant dans l'environnement, les pentes de toit différentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Les annexes pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone. Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures, des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis.

Les annexes inférieures ou égales à 20 m² auront une toiture à une pente ou deux pentes ou seront en toit terrasse. Les annexes supérieures à 20 m² auront une toiture à deux pentes ou en toit terrasse de couleur identique à la couverture de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les serres.

Dans tous les cas, la hauteur de l'annexe est de 3.50 mètres à l'égout du toit, à l'acrotère ou à l'adossement.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant

autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de route départementale peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition, son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

En limite d'espaces naturels ou agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

En limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures, si elles sont édifiées, seront constituées soit :

- Par un mur minéral et opaque de 1 mètre maximum ou réalisé en harmonie avec les clôtures voisines. Il pourra être surmonté d'un élément plus léger de qualité. Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne peut pas excéder 1,80 mètre.
- Des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage non visible depuis l'extérieur. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

En limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

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

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe Titre V, Chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

La création d'accès est possible sur RD sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux électriques.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment ou réhabilitation de bâtiment produisant des eaux usées devra être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

Assainissement – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, à la charge du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures.

TITRE V – DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTES ZONES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEU ET AU PAYSAGE

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-2 du code forestier.

HAIES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour tous les arbres d'espèces locales d'un diamètre supérieur à 0.50 cm, l'abattage est soumis à déclaration.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie ou de l'alignement, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès (inférieur à 5m).

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE NATUREL AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Alignement d'arbres existant ou à créer

Les terrains indiqués au document graphique sont classés en éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le classement permet d'identifier et localiser les éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Ces espaces font l'objet d'un régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Pour les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

ZONES HUMIDES

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. Sont également interdits les remblais, dépôts, assèchements, drainages et mises en eau sauf ceux liés à la restauration des zones humides.

En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé soit sur la base du repérage fait au PLU ou éventuellement sur la base d'une étude de type dossier « loi sur l'eau » permettant d'actualiser le relevé, de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront respecter les dispositions fixées par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE en vigueur.

COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal par rapport aux berges et espaces en eau identifiés sur le document graphique de :

- 6 mètres dans les zones U et AU
- 35 mètres dans les zones N et A

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé ;
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau ;
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ZONE INONDABLE

Conformément au PGRI

En secteur de zone inondable :

- Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics dans la mesure où ils sont nécessaires à la gestion des terrains inondables, liés à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie.
- les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- la création de nouveau remblai est interdite en zone inondable sauf dans le cas d'apports de matériaux constituant le terre-plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.
- La création de logement de fonction est interdite dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 3.38m NGF.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE

BÂTIMENTS RÉPÉRÉS AU TITRE DU L151-19

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, d'une mesure de protection particulière.

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale ou partielle est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour les parties présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. Elles pourront cependant être refusées si de par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec le bâtiment repéré conduisent à une altération significative de ce dernier.

Le petit patrimoine a fait l'objet d'un inventaire complet et est annexé au présent règlement. Pour chacun des éléments listés, les règles précitées devront être respectées.

LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme « zones de présomption de prescriptions archéologiques », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

LA BANDE DE 300 METRES SITUEE DE PART ET D'AUTRE DU BORD EXTERIEUR DE LA CHAUSSEE LA PLUS PROCHE DE LA RN 165

En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif au classement, au titre des nuisances sonores, des infrastructures de transport terrestre sur le territoire communal, les constructions nouvelles autorisées mais situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N. 165 doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif anti-bruit (murs, talus, merlons...) à la charge du pétitionnaire.

VOIES ET CHEMINS À PRÉSERVER

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L 151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservé, modifié ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-38, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENT

Article 2.4 des différentes zones

Minima et maxima imposés au stationnement :

	Nombre de places minimum à prévoir	
	Règle de stationnement automobile et deux-roues motorisés	Règle de stationnement vélos
HABITATION		
Logement	Secteur Ua 1 place par logement Zone Ub et Uc 2 places par logement En cas d'opération de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.	1 emplacement vélo pour 5 logements.
	Logement locatif social	
Hébergement	Selon la fréquentation de l'établissement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	Activités < 150m² de surface de vente Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place est imposée	En cas de création de commerces de plus de 200m ² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.
Restauration		
Commerce de gros	Activités > 150m² de surface de vente 1 place / 20m ² de surface de vente	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules clients.	

Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre	
Cinéma	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur destination ; - Du taux et du rythme de fréquentation ; - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; - De stationnement existants ou en projet à proximité ; <p>De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.</p>	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur destination ; - Du taux et du rythme de fréquentation ; - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; - De stationnement existants ou en projet à proximité ; <p>De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.</p>	<p>En cas de création d'établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureau	1 place par tranche commencée de 25m ² de surface de plancher	En cas de création de bureaux de plus de 200m ² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.
Industrie	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur destination ; - Du taux et du rythme de fréquentation ; - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; - De stationnement existants ou en projet à proximité ; <p>De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.</p>	
Entrepôts		
Centre de congrès et d'exposition		

Caractéristiques des places de stationnement

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès

Chaque emplacement poussette et de stationnement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Local ou emplacement couvert, d'une surface minimum de 2m² ;
- 1 dispositif d'attache vélo.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

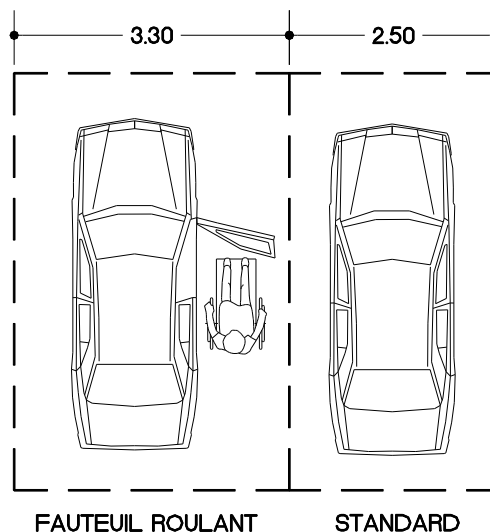
Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0,80 mètre ;
- Libre de tout obstacle ;
- Protégée de la circulation ;
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



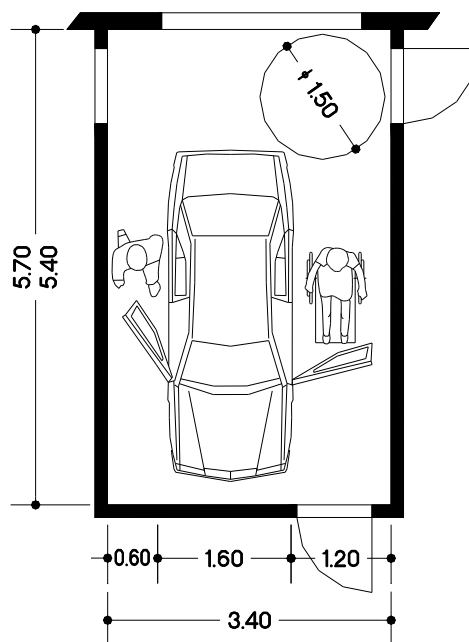
Installations neuves ouvertes au public

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :



La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

CHAPITRE 5 : RÉHABILITATION ET CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L.151-11 ET L.151-19

La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes présentant soit un intérêt historique, artistique ou architectural (type longère en pierre) est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, N, du PLU selon plusieurs conditions.

En secteur de zone inondable :

- Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- La création de logement de fonction est interdite dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 3.38m NGF.

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- Ne sont plus utiles à l'exploitation agricole actuellement et dans le futur ;
- Ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- Ne constitueraient pas, par leur réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;
- Contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La réhabilitation et le changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un

impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 100 m autour du projet ;
- Voir si pas de servitude au cas par cas ;
- Minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTÉRISTIQUES

La réhabilitation et le changement de destination ne seront autorisés que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions et isolées (inférieures à 40 m² d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérées au titre du L 151-19 sur le règlement graphique, la réhabilitation et le changement de destination pourront n'être autorisés qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

Pour les bâtiments débouchant sur des routes départementales, les distances de visibilité doivent être satisfaisantes.

ANNEXES

CHAPITRE 1 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation publique.

Acrotère (Source : CAUE) : rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie, en périphérie d'une toiture terrasse.

Alignement : l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative, de la limite entre les voies et emprises publiques existantes et à créer, ou les voies privées ouvertes au public et le volume principal de la construction.

Annexe : construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc., et ne visant pas la création de logement supplémentaire.
Les annexes ne comprennent pas les piscines.

Attique (Source : CAUE) : étage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble (Source : CAUE) : partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social).

Emprise au sol (Source : Code de l'Urbanisme) : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol et la surface de l'unité foncière comprise au sein de la zone considérée.

Extension (Source : lexique national d'urbanisme) : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (Source : lexique national d'urbanisme) : correspond à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage (Source : CAUE) : arête supérieure d'un toit.

Habitat bioclimatique : habitat écologique qui profite du climat et de son environnement pour puiser son énergie.

Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le terrain naturel avant travaux.

Limite séparative (Source : lexique national d'urbanisme) : limite entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. La limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. La limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Recul : distance séparant le projet de construction des emprises publiques ou privées ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou privée ou de voie ou d'emplacement réservé.

Réhabilitation : toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses caractéristiques architecturales.

Rénovation (Source : CAUE) : ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif, pouvant aller jusqu'à la démolition partielle ou totale et reconstruction avec modernisation.

Restauration (Source : CAUE) : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction, en respectant l'état primitif.

Retrait : Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Ruine : Construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations.

Surface de plancher (Source : Code de l'Urbanisme) : 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, 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.

Toiture terrasse (Source : CAUE) : toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15%, sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers des communes. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

CHAPITRE 2 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

HABITATION

Logement : recouvre constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Les gîtes sont compris dans sous-destination.

Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

Entrepôt : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

CHAPITRE 3 : PATRIMOINE A PRESERVER
