

Département de la Mayenne
Commune de LOIRON

Plan Local d'Urbanisme

Révisions simplifiées n°1, 2 et 3

Pièce n°3 : Règlement
Pièces écrites


Dossier d'approbation


Complété après prise en compte
des modifications demandées dans
le cadre du contrôle de légalité

Vu pour être annexé à la délibération du 17 NOV. 2008

U 600 – 2008




Paysages de l'Ouest
Le Montana 8
2 rue du château de l'Eraudière - BP 30661
44306 NANTES cedex 3
Tel : 02 40 76 56 56 - Fax : 02 40 76 01 23
paysages.de.louest@wanadoo.fr



Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Article 1 – Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	4
Article 3 – Division du territoire en zones.....	4
Article 4 – Adaptations mineures	5
Article 5 – Définitions.....	5
Article 6 – Cas particuliers.....	6
Article 7 – Ouvrages techniques.....	6
Article 8 – Bâtiments sinistrés	6
Article 9 – Vestiges archéologiques.....	6
Article 10 – Rappels de procédure	6
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine	8
Chapitre I - Règles applicables aux secteurs Ua et Ub	10
Chapitre II - Règles applicables au secteur Ue.....	15
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	19
Chapitre I - Règles applicables aux secteurs 1AUh.....	21
Chapitre II - Règles applicables aux secteurs 1AUe.....	26
Chapitre III - Règles applicables aux secteurs 2AU.....	31
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	32
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle	38
Titre 6 : Annexes	44
Annexe I - Emplacements réservés.....	45
Annexe II - Espaces boisés classés	46

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3-1, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14-1, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

2°- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier.

3°- Les servitudes d'urbanisme, notamment celles qui résultent de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles,
- d'un droit de préemption urbain (DPU) qui peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines (zones U) et des zones d'urbanisation future (zones AU).

4°- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

5°- A l'intérieur des périmètres d'opérations groupées, de lotissements ou de groupes d'habitations, le plus restrictif du règlement du PLU ou de celui de l'opération s'appliquera.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1°) Les zones urbaines dites « zones U »

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

2°) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

3°) Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Les dispositions applicables aux emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme sont énumérées au titre 6 du présent règlement. Ces emplacements sont repérés au plan par un quadrillage conformément à la légende.

Article 4 – Adaptations mineures

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 des titres 2 à 5 dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

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

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

Voies et emprises publiques

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

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

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

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

Annexes et dépendances

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

Annexe : Construction **accolée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

Article 6 – Cas particuliers

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

La hauteur maximale des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers n'est pas limitée.

Article 7 – Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Article 8 – Bâtiments sinistrés

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié régulièrement. Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

Article 9 – Vestiges archéologiques

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Article 10 – Rappels de procédure

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme).
4. Les changements de destination des bâtiments existants sont soumis à permis de construire.
5. Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement). Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à 5 et R. 311-1 à 3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
8. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à 16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

**Titre 2 : Dispositions applicables à la zone
urbaine**

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

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles applicables aux secteurs Ua et Ub sont présentées dans le chapitre I ; celles du secteur Ue, dans le chapitre II.

Chapitre I - Règles applicables aux secteurs Ua et Ub

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci,
- les bâtiments agricoles,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les démolitions sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir, en **secteur Ua**.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés aux infrastructures de transport terrestre.

Article U 3 - Voiries et accès

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public en secteur d'assainissement collectif défini au zonage d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales :

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

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

Article U 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

- En **secteur Ua**, sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement dans le but d'assurer une continuité avec les bâtiments voisins. L'implantation en retrait est autorisée si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 m percé, le cas échéant, d'un portail.
- En **secteur Ub**, sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 m par rapport à cet alignement, avec un retrait minimal de 5 m pour les garages. Pour toute annexe ou extension de construction existante, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En **secteur Ua**, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m ; cette distance peut être inférieure pour l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux. L'implantation des bâtiments sur les limites séparatives peut être imposée pour assurer la continuité du front bâti.
- En **secteur Ub**, les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m ; cette distance peut être inférieure pour l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Sans objet.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions***1 - Dispositions générales***

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur maximum des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers n'est pas limitée.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Volumes et terrassements***

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures**2.1 - Pentes**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, un angle minimum de 30° peut être autorisé pour :

- les annexes et dépendances ;
- les garages ;
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- en cas de rupture de pente sur un des pans du toit, en cas d'extension.

Des pentes de toitures différentes sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est exigé.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou dépendances proches du bâtiment principal. Les bardages métalliques sont interdits.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

En **secteur Ua**, les clôtures sur rue d'une hauteur maximale de 2 m sont exclusivement constituées par un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie.

En **secteur Ub**, les clôtures sur rue d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales (les thuyas et les palmes, notamment, sont ainsi interdits).

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au niveau du sol avant terrassement.

Article U 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations de logements, il est exigé les normes minimales suivantes (places extérieures ou couvertes) :

- 3 places de stationnement par logement individuel,
- 1 place privative + 1 place en parc de stationnement commun pour chaque logement dans le cas de logements collectifs.

Pour les activités et équipements publics ou collectifs, les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

Article U 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements, des espaces libres communs doivent être aménagés et paysagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique et si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation locale à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Article U 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables au secteur Ue

Le secteur Ue est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles sont interdites en secteur Ue.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les logements de fonction sont autorisés sous réserve que la présence permanente sur place soit indispensable à l'activité et qu'elles soient incluses dans le volume des bâtiments d'activité, dans la limite d'un seul logement par activité et dans la limite de 70 m² de SHON par logement.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés aux infrastructures de transport terrestre.

Article Ue 3 - Voiries et accès

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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

2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :**Eaux usées :**

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public en secteur d'assainissement collectif défini au zonage d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article Ue 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Les constructions ou installations devront respecter les marges de recul portées au règlement graphique. Ainsi, elles devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'alignement de la RN 157.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des mesures particulières de lutte contre l'incendie sont réalisées.

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

Sans objet.

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements liés aux divers réseaux.

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions**1 - Dispositions générales**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...).

En cas de nécessité technique justifiée, la hauteur maximale des bâtiments et ouvrages techniques n'est pas réglementée.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 - Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures**2.1 - Pentes**

Non réglementées.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou des dépendances proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées par :

- une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas de nécessité liée au fonctionnement de l'établissement ou à la nature de ses activités.

Article Ue 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Article Ue 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Article Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe trois types de zones AU :

- Les zones de type 1AU sont destinées à être urbanisées à court ou moyen terme. L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Les zones 2AU sont destinées à être urbanisées à plus long terme. Leur aménagement est soumis à modification du PLU.

Chapitre I - Règles applicables aux secteurs 1AUh

Les secteurs 1AUh sont des zones naturelles non urbanisées et, en général, non ou insuffisamment équipées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Ils sont destinés à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à dominante d'habitat.

Article 1AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci,
- les bâtiments agricoles,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Article 1AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve que :
 - l'aménagement de la zone conduise à réaliser un minimum de 5 logements par opération,
 - le plan d'aménagement présenté respecte les principes d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement du présent PLU.
 - les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future,
 - l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés aux infrastructures de transport terrestre.

Article 1AUh 3 - Voiries et accès

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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

2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUh 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public en secteur d'assainissement collectif défini au zonage d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales :

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

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

Article 1AUh 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Article 1AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à cet alignement, avec un retrait minimal de 5 m pour les garages.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article 1AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m ; cette distance peut être inférieure pour l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Sans objet.

Article 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Article 1AUh 10 - Hauteur maximale des constructions***1 - Dispositions générales***

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

En cas de nécessité technique absolue, la hauteur maximale des bâtiments et ouvrages techniques n'est pas réglementée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur maximum des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers n'est pas limitée.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 12 m au faitage.

Article 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Volumes et terrassements***

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures**2.1 - Pentes**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, un angle minimum de 30° peut être autorisé pour :

- les annexes et dépendances ;
- les garages ;
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- en cas de rupture de pente sur un des pans du toit, en cas d'extension.

Des toitures différentes ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades. Les chiens-assis sont interdits.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les bardages métalliques sont interdits.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales (les thuyas et les palmes, notamment, sont ainsi interdits).

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au niveau du sol avant terrassement.

Article 1AUh 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé les normes minimales suivantes (places extérieures ou couvertes) :

- 3 places de stationnement par logement individuel,
- 1 place privative + 1 place en parc de stationnement commun pour chaque logement dans le cas de logements collectifs.

Pour les activités et équipements publics ou collectifs, les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

Article 1AUh 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés. Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique et si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation locale à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Article 1AUh 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables aux secteurs 1AUe

Les secteurs 1AUe sont des zones naturelles non urbanisées et, en général, non ou insuffisamment équipées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Ils sont destinés à recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles sont interdites en secteur 1AUe.

Article 1AUe 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve que :
 - le plan d'aménagement présenté respecte les principes d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement du présent PLU.
 - les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future,
 - l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.
- Les logements de fonction sont autorisés sous réserve que la présence permanente sur place soit indispensable à l'activité et qu'elles soient incluses dans le volume des bâtiments d'activité, dans la limite d'un seul logement par activité et dans la limite de 70 m² de SHON par logement.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés aux infrastructures de transport terrestre.

Article 1AUe 3 - Voiries et accès

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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

2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public en secteur d'assainissement collectif défini au zonage d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article 1AUe 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations devront respecter les marges de recul portées au règlement graphique. Ainsi, elles devront respecter un recul minimal de 30 m par rapport à l'alignement de la RN 157, ce recul est réduit à 15 m par rapport à l'alignement de la voie pour le secteur compris entre l'actuel carrefour de la Chapelle du Chêne et le giratoire en cours de réalisation.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des mesures particulières de lutte contre l'incendie sont réalisées.

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

Sans objet.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements liés aux divers réseaux.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions**1 - Dispositions générales**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...).

En cas de nécessité technique justifiée, la hauteur maximale des bâtiments et ouvrages techniques n'est pas réglementée.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 - Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures**2.1 - Pentes**

Non réglementées.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées par :

- une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas de nécessité liée au fonctionnement de l'établissement ou à la nature de ses activités.

Article 1AUe 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Article 1AUe 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté. Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Article 1AUe 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables aux secteurs 2AU

La zone 2AU, non équipée, est destinée à l'urbanisation future, à long terme. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification ou révision du PLU).

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole à condition de se situer à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation agricole (en cas de contraintes techniques ou topographiques, cette distance peut être portée à 100 m).
- Les changements de destination dès lors qu'ils sont liés au fonctionnement d'une exploitation agricole (notamment les activités de diversification complémentaires à l'exploitation agricole).
- Les activités de diversification complémentaires à l'exploitation agricole dominante (activités agritouristiques, vente à la ferme, gîtes...) peuvent faire l'objet de constructions neuves sous réserve :
 - de se situer à moins de 100 m du siège d'exploitation ;
 - d'avoir une surface au sol maximale de 30 m² chacune et une hauteur maximale au faitage de 5 m pour les bâtiments d'hébergement de loisirs.
- Les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés aux infrastructures de transport terrestre.

Article A 3 - Voiries et accès

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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

2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur ou par tout autre dispositif approprié.

Article A 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à avec un retrait minimal :

- de 15 m par rapport à la limite d'emprise des RD n^{os}115,124 et 137,
- de 10 m par rapport à la limite d'emprise des RD n^{os}242 et 545,
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation générale
- de 50 m comptés par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les établissements d'élevage et leurs annexes doivent respecter une distance de 100 m par rapport aux limites des zones U et AU.

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

L'implantation des établissements d'élevage et leurs annexes doit être conforme aux règles d'éloignement stipulées dans les réglementations les concernant.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions***1 - Dispositions générales***

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...), aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

En cas de nécessité technique justifiée, la hauteur maximale des bâtiments et ouvrages techniques n'est pas réglementée.

2 - Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions à **usage d'habitation** ne doit pas excéder :
 - 7 m à l'égout du toit,
 - 12 m au faîtage.
- La hauteur absolue des **bâtiments d'activité agricole** ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Volumes et terrassements***

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1 - Pentes

- Pour les constructions à **usage d'habitation** :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, un angle minimum de 30° peut être autorisé pour :

- les annexes et dépendances ;
- les garages ;
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- en cas de rupture de pente sur un des pans du toit, en cas d'extension.

Des toitures différentes ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

- Pour les **autres bâtiments**, la pente des toitures n'est pas réglementée.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement des bâtiments.

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas soumises à autorisation.

Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nh** concerne les secteurs d'habitat isolé en milieu agricole sur lesquels toute nouvelle construction est interdite.
- Le **secteur NI** correspond aux secteurs naturels à vocation de loisirs.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures de transport terrestre ;
- le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre en vue de les destiner à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs à condition de se situer en dehors du périmètre de protection sanitaire des bâtiments agricoles et sous réserve que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;
- l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments préexistants ;
- les dépendances aux bâtiments préexistant dans le **secteur Nh** à condition qu'elles aient une emprise au sol maximale de 50 m², qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal et qu'elles s'harmonisent avec l'environnement naturel et le bâti existant ;
- l'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles et les dépôts existants, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ;
- les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Dans le **secteur NI**, ne sont autorisées que les installations et constructions liées et nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments existants.

Nonobstant les dispositions précédentes, sont autorisés, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la règlement en vigueur.

Article N 3 - Voiries et accès**1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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

2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 - Desserte par les réseaux**1 - Eau :**

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

2 - Assainissement :**Eaux usées :**

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article N 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet

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

Les extensions, annexes et dépendances autorisées doivent s'implanter avec un retrait minimal :

- de 15 m par rapport à la limite d'emprise des RD n^{os}115,124 et 137,
- de 10 m par rapport à la limite d'emprise des RD n^{os}242 et 545,
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation générale
- de 50 m comptés par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions

Si ces constructions sont implantées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, pour préserver une haie bocagère existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementée

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**1 - Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux édifices du culte, aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Volumes et terrassements

Les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, un angle minimum de 30° peut être autorisé pour :

- les annexes et dépendances ;
- les garages ;
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- en cas de rupture de pente sur un des pans du toit, en cas d'extension.

Des toitures différentes ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est exigé.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades. Les chiens-assis sont interdits.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement des bâtiments.

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas soumises à autorisation.

Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Annexe II - Espaces boisés classés

Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} du livre III du Code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions des livres I^{er} et II du Code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière*

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État : dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'EPCI ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 (...). »