



COMMUNE DE PUCEUL

MARS 2020

PLU

Règlement

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé	Annulé
Élaboration du PLU			28/02/2008	
Modification simplifiée n°1			21/02/2013	
Modification simplifiée n°2 (annexée au présent règlement)			15/12/2016	
Modification simplifiée n°3				

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>12</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	34
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	47
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>63</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA	64
CHAPITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	77
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	91
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	95
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	106
<b>ANNEXES</b>	<b>117</b>

---

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

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

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

### Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n' être accepté que sous réserve de l' observation de prescriptions spéciales s' il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d' un site ou de vestiges archéologiques.

#### Article R 111.15

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

#### Article R 111.21

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.

2. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "**Le sursis à statuer** ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité**

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

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

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

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

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

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux

rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

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

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

### **5. Archéologie**

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges

archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en terme d' aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l' article R442-3-1 du code de l' urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d' une étude d' impact en application de l' article L122-1 du code de l' environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l' aménagement du territoire. Ainsi, l' article L524-2 de ce même code modifié par l' article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l' investissement institue une redevance d' archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d' exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l' urbanisme, ou donnent lieu à une étude d' impact en application du code de l' environnement ou, dans le cas des autres types d' affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d' Etat.

Selon l' article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

**6. Les règles spécifiques des lotissements** approuvées

antérieurement à la publication du POS restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones non aedificandi, les reculs par rapport aux axes de la voie, ainsi qu' au titre de l' art. L123-1-7°) du Code de l' Urbanisme, haies, boisements et éléments du patrimoine à préserver.

#### Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s' appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Uc et Ue délimitées par des tiretés.
  2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
  3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés
  4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
  
  5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
  6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.
- D' autres informations figurent sur les documents graphiques (cf.

en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l' article L.123-1-7°) du Code de l' Urbanisme.

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

---

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

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

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

#### **ARTICLE 5 – ENERGIE RENOUVELABLE**

---

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

## **ARTICLE 6 – DEFINITIONS COMMUNES**

---

### **Emprise au sol :**

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

### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

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

### **Espaces libres :**

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d' une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

La zone UA est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.** les constructions à usage agricole ou industriel,
- 1.2.** les dépôts,
- 1.3.** les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 1.4.** le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- 1.5.** les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 1.6.** les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7.** les parcs d'attraction ouverts au public,
- 1.8.** les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- 1.9.** les garages collectifs de caravanes,
- 1.10.** l'ouverture et l'extension de carrières.

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

---

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

- 2.1.** les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
- 2.2.** les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et activités pouvant générer des nuisances, sous réserve :
- a/ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc....
- b/ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.3.** les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.4.** Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.5.** Toute démolition ne sera autorisée qu' après accord du permis de démolir par les autorités compétentes au titre des articles L.123-1.7°) et L.430-1 du Code de l' Urbanisme.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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, de la disposition des accès, de leur

configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **3.2. Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### ***4.2.1. Eaux usées domestiques***

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

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

### ***4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques***

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

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

### ***4.2.3. Eaux pluviales***

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

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

## **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,

- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

#### **4.4. Déchets**

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

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

**6.1.** Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

**6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:**

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs de 1,70 mètre à 2 mètres maximum, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être édifiées :

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

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n' est pas fixé pas de règle particulière.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE DU SOL**

---

Il n' est pas fixé pas de règle particulière.

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

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d' extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, dans le souci d'une harmonisation.

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

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l' environnement et l' utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l' objet d' adaptations mineures sous réserve d' une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l' orientation des façades et l' implantation du bâtiment peuvent faire l' objet de recommandations.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau-de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

**11.2.2.** Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

**11.2.3.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3. Clôtures**

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres. L'extension d'une clôture existante sur une même propriété devra respecter les mêmes caractéristiques, les mêmes matériaux et la même nature que l'existant.

### **11.4. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que tôles ondulées, matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1. Constructions à usage d'habitation**

Pour les constructions nouvelles, deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3 - Constructions à usage de commerce**

**12.3.1.** Cas de commerces comportant des surfaces de vente

alimentaire :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas fixé de nombre minimal de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 30 m<sup>2</sup>, au-delà de 150 m<sup>2</sup>
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 20 m<sup>2</sup>, au-delà de 150 m<sup>2</sup>

#### **12.3.2. Cas des autres commerces**

Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente sauf pour les commerces d'une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

#### **12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **12.5 - Etablissements divers**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.

#### **12.6 - Modalités d'application**

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

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

**13.2.** Les espaces non construits devront être plantés d' un arbre de haute tige d' essence locale pour 100 m<sup>2</sup> d' espaces libres du terrain d' assiette du projet.

**13.3.** Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées

**13.4. Eléments inventoriés au titre de l' article L.123-1-7°**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément paysager identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l' article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les éléments végétaux supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n' est pas fixé pas de règle particulière.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

La zone UB est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.** les constructions à usage agricole ou industriel,
- 1.2.** les dépôts,
- 1.3.** les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 1.4.** le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- 1.5.** les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 1.6.** les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7.** les parcs d'attraction ouverts au public,
- 1.8.** les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- 1.9.** les garages collectifs de caravanes,
- 1.10.** l' ouverture et l' extension de carrières.

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

---

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

- 2.1. les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- 2.2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et activités pouvant générer des nuisances, sous réserve :
  - a/ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc....
  - b/ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.3. Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.4. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

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

**3.1.3.** Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Général. En cas de changement de destination avec un accès existant, le projet sera soumis à l'approbation du Conseil Général.

### **3.2. Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 4,00 m
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.2.2.** Les voies en impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***4.2.1. Eaux usées domestiques***

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

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif, respectant la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### ***4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques***

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

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

#### ***4.2.3. Eaux pluviales***

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

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

### **4.3. Electricité – Téléphone- Télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,

- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

#### **4.4. Déchets**

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Le nu des façades des constructions doit être édifié à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

#### **6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:**

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être édifiées :

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

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n' est pas fixé pas de règle particulière.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE DU SOL**

---

Il n' est pas fixé pas de règle particulière.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d' extension de bâtiments existants dont la hauteur est

supérieure à celle autorisée, dans le souci d'une harmonisation.

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

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l' environnement et l' utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l' objet d' adaptations mineures sous réserve d' une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l' orientation des façades et l' implantation du bâtiment peuvent faire l' objet de recommandations.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, des pentes et des matériaux différents pourront être autorisés pour des constructions d' architecture contemporaine, ainsi que dans le cas d' extension à une construction existante.

**11.2.2.** Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

**11.2.3.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3. Clôtures**

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

L'extension d'une clôture existante sur une même propriété devra respecter les mêmes caractéristiques, les mêmes matériaux et la même nature que l'existant.

### **11.4. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que tôles ondulées, matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1. Constructions à usage d'habitation**

Pour les constructions nouvelles, deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu

une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3. Constructions à usage de commerce**

**12.3.1.** Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas fixé de nombre minimal de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 30 m<sup>2</sup>, au-delà de 150 m<sup>2</sup>
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 20 m<sup>2</sup>, au-delà de 150 m<sup>2</sup>

**12.3.2.** Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente sauf pour les commerces d'une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

### **12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.5 - Etablissements divers**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par ±10 m<sup>2</sup> de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.

### **12.6. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le

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

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

**13.2.** Les espaces non construits devront être plantés d' un arbre de haute tige d' essence locale pour 100 m<sup>2</sup> d' espaces libres du terrain d' assiette du projet.

**13.3.** Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées

**13.4. Eléments inventoriés au titre de l' article L.123-1-7° :**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément paysagé identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l' article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les éléments végétaux supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**13.5.** Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 6 logements :

10 % de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres de haute tige d' essences locales. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement. Il sera exigé qu' au moins la moitié de ces espaces fasse l' objet d' un espace vert d' un seul tenant.

**ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n' est pas fixé pas de règle particulière.

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

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

La zone UC est constituée par les villages du Châtelier, de la Rinais, La Grimaudière, La Haute Chartraie et La Mélatais. Il s'agit d'un habitat peu dense.

Les équipements publics existent, sont en cours de réalisation ou seront réalisés.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.** les constructions à usage agricole ou industriel,
- 1.2.** les dépôts,
- 1.3.** les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 1.4.** le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- 1.5.** les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 1.6.** les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7.** les parcs d'attraction ouverts au public,
- 1.8.** les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- 1.9.** les garages collectifs de caravanes,
- 1.10.** l'ouverture et l'extension de carrières.

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

---

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

- 2.1.** les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- 2.2.** les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et activités pouvant générer des nuisances, sous réserve :
  - a/ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc....
  - b/ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- 2.3.** Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.4.** Le changement de destination d' un bâtiment présentant des qualités architecturales ou patrimoniales, sous réserve que :
  - la nouvelle destination soit compatible avec le milieu environnant et si ce dernier n' entrave pas le développement des activités à proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou installations classées. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
  - que le volume de l'ancien bâti puisse être apprécié,
  - que la transformation conserve le caractère du bâti existant par les proportions et la prise en compte des parties non utilisées,
- 2.5.** Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration

préalable au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

- 2.6.** Tout travaux portant sur un élément repéré aux documents graphiques du présent PLU comme «patrimoine bâti» devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

## **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

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

**3.1.3.** Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Général. En cas de changement de destination avec un accès existant, le projet sera soumis à l'approbation du Conseil Général.

### **3.2. Voirie**

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***4.2.1. Eaux usées domestiques***

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

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif, respectant la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### ***4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques***

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Les constructions doivent être équipées d'installations conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations. Notamment, le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

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

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

#### **4.3. Electricité – Téléphone- Télédiffusion**

Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

#### **4.4. Déchets**

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé pas de règle particulière.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** En zone urbanisée, le nu des façades des constructions doit être édifié à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**6.2.** Hors zone urbanisée, le nu des façades des constructions doit être édifié à 25 m minimum de l'axe des RD 33, 35, 39, 121 et 132.

**6.3. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:**

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l' article 7 s' appliquera ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être édifiées :

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

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n' est pas fixé pas de règle particulière.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE DU SOL**

---

Il n' est pas fixé pas de règle particulière.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d' extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, dans le souci d'une harmonisation.

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

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l' environnement et l' utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l' objet d' adaptations mineures sous réserve d' une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l' orientation des façades et l' implantation du bâtiment peuvent faire l' objet de recommandations.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, des pentes et des matériaux différents pourront être autorisés pour des constructions d' architecture contemporaine, ainsi que dans le cas d' extension à une construction existante.

**11.2.2.** Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

**11.2.3.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3. Clôtures**

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

L'extension d'une clôture existante sur une même propriété devra respecter les mêmes caractéristiques, les mêmes matériaux et la même nature que l'existant.

#### **11.4. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que tôles ondulées, matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

#### **12.1. Constructions à usage d'habitation**

Pour les constructions nouvelles, deux places de stationnement par logement.

#### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **12 3 - Constructions à usage de commerce**

**12.3.1.** Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas fixé de nombre minimal de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 30 m<sup>2</sup>, au-delà de 150 m<sup>2</sup>
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 20 m<sup>2</sup>, au-delà de 150 m<sup>2</sup>

**12.3.2. Cas des autres commerces**

Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente sauf pour les commerces d'une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

**12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**12.5. Etablissements divers**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par ±10 m<sup>2</sup> de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.

**12.6 - Modalités d'application**

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

---

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

**13.2.** Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées

**ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n' est pas fixé pas de règle particulière.

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UE**

La zone UE est une zone d'activités réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UE1 est destiné aux activités artisanales, commerciales et de services ;
- Le sous-secteur UE2, en bordure de la RN 137 correspond à la zone de l' Oseraye, destinée à accueillir les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Elle est soumise à la Loi Barnier, pour laquelle des préconisations architecturales et paysagères sont édictées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage figurant sur les documents graphiques, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**1.1. Sont interdites dans l' ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.1.** les constructions à usage agricole,
- 1.1.2.** le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- 1.1.3.** les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 1.1.4.** les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.1.5.** les garages collectifs de caravanes
- 1.1.6.** les parcs d'attraction ouverts au public,
- 1.1.7.** les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.1.8.** l' ouverture de toutes carrières et gravières.

**1.2. Sont également interdites dans le secteur UE1 :**

**1.2.1.** les constructions et installations à usage industriel.

**1.3. Sont également interdites dans le secteur UE2 :**

**1.3.1.** les dépôts de matériaux dans les marges de recul sur voies,

**1.3.2.** les dépôts de matériaux et de stockage à l'air libre, même temporaires, les quais de déchargement et les aires de stationnement dans les marges de recul sur voies et en façade de la RN 137 et de la RD 35.

---

**ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
SOUMISES A CONDITION**

---

**2.1. Sont admises sous conditions, dans l' ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1.1.** les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition :

- qu'elles présentent une unité de conception et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d' activité auxquelles elles se rattachent.
- qu' elles soient d' une SHON maximale de 70 m<sup>2</sup>

**2.1.2.** les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve que soient mise en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,

**2.1.3.** les équipements collectifs nécessaires aux activités

implantées dans la zone,

**2.1.4.** les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

**2.2. En outre, sont admises sous conditions, dans le secteur UE2 :**

**2.2.1.** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient implantées, sur des unités foncières qui ne soient pas en limite du ruisseau de la Blandinaie ou de l'étang central au creux du talweg.

**2.2.2.** Les affouillements ou exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres prévu aux documents graphiques.

## **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

**3.1.2.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est

desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

**3.1.3.** Est interdit l'accès direct des constructions nouvelles aux voies suivantes :

- RD 121, RD 35

**3.1.4.** Est interdit tout accès aux voies suivantes :

- RN 137

**3.1.5.** Dans le secteur UE2, les accès aux parcelles se feront impérativement sur les voies de desserte internes.

Les accès des parcelles voisines seront regroupés, en priorité au niveau des placettes ou, lorsqu'ils ne sont pas riverains de ces placettes, le long des voies de desserte internes.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera par la voie qui présentera une gêne ou un risque moindre pour la circulation.

**3.1.6.** En cas de changement de destination avec un accès existant, le projet sera soumis à l' approbation du Conseil Général.

### **3.2. Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée: 7 mètres
- largeur minimale de plateforme : 10 mètres.

**3.2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules légers et poids lourds de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***4.2.1. Eaux usées domestiques***

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

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

Si ce réseau n' existe pas, les constructions pourront être autorisées que si elles sont équipées d' installations non collectives d' assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations.

Notamment, le dispositif d' assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l' hydrologie du sol.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs devront être conçus pour être mis hors circuit et les constructions devront se brancher

sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé

#### ***4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques***

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

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

#### ***4.2.3. Eaux pluviales***

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

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

#### **4.3. Électricité - Téléphone – Télédiffusion**

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

#### **4.4. Déchets**

Un local ou un emplacement Déchets pourra être exigé dans le cadre de constructions nouvelles.

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

**6.1. En secteur UE 1 :**

Le nu des façades de toutes constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 121 – RD 35 : 25 mètres
- autres voies : 15 mètres

**6.2. En secteur UE 2 :**

L'implantation des constructions et installations devra respecter un retrait par rapport à l'axe des voies au moins égal à :

- RN 137: 50 mètres
- RD 35 : 25 mètres
- Voies de desserte : 6 mètres

En outre, En façade de la RN 137, les façades principales des bâtiments devront impérativement s'appuyer (en au moins un point) sur la ligne d'accroche définie par la marge de recul de 50 mètres de l'axe

**6.3. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:**

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le retrait devra être le même que la construction existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un recul minimum d'un mètre devra être respecté,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, un recul minimum d'un mètre devra être respecté.

---

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 mètres,
- soit à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites.

**7.2. Implantation par rapport aux autres limites du secteur UE 2 :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport à chacune des limites.

---

**ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il est exigé pour des constructions non contiguës une distance minimum de 6 mètres.

---

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

**9.1. En secteur UE1:**

Il n' est pas fixé de règle particulière.

**9.2. En secteur UE2:**

Le coefficient d' emprise au sol est de 80 %

---

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1. En secteur UE1:**

Il n' est pas fixé de règle particulière.

**10.2. En secteur UE2:**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les bâtiments implantés en façade le long de la RN 137 et 15 m pour le reste de la zone.

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

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

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

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

La prise en compte de l'environnement justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.) sous réserve d'une bonne intégration paysagère, dans le respect des dispositions énoncées à l'article 11.1.

En outre, en UE2 s'appliquent également les dispositions suivantes :

- tous les volumes bâtis (bâtiments et annexes) seront traités simplement avec des proportions en adéquation avec leur intégration au site,
- l'architecture des bâtiments devra permettre d'intégrer et de camoufler l'ensemble des éléments techniques nécessaires aux activités qui y sont autorisées,
- l'ensemble des volumes bâtis d'une parcelle, y compris extensions et annexes, devront présenter une unité de

conception (volumes, matériaux, couleurs,...). Ils devront être conçus, localisés et répartis dans le plus grand respect de la topographie naturelle du terrain,

- les façades seront réalisées avec une grande simplicité dans l'association des matériaux et couleurs. Les coloris des matériaux devront être choisis de préférence dans la gamme des gris pour les façades en bardage métallique d'aspect sombre et mat. Les couleurs sont autorisées pour les menuiseries, pour les enseignes, pour un bandeau ou trait de couleur soulignant la volumétrie du bâtiment. Les matériaux type bardage bois, maçonnerie enduite, béton brut ou lazuré, briques, verres, aluminium, etc... sont autorisés pour une partie de bâtiment dans le cadre d'une composition architecturale originale,
- l'ensemble des constructions et installations implantées en façade de la RN 137, de la RD 35 et en bordure du talweg (espace central public) feront l'objet d'une recherche architecturale particulière. Les constructions cadrant l'entrée du parc d'activités sur la RD 35, pouvant être définis comme signaux forts du parc d'activités : leurs murs pignons devront être traités comme des façades à part entière,
- les enseignes seront intégrées au volume des bâtiments, sans aucun débordement sous quelque direction que ce soit, y compris en altitude, de l'emprise de la façade. Leurs dessins et dimensions seront intégrés aux façades, traités en harmonie avec celles-ci et déposés au permis de construire.

### **11.2. Toitures**

L'emploi de matériaux autres que l'ardoise doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

En outre, en secteur UE 2 :

La couverture des constructions sera traitée :

- soit en toiture terrasse,
- soit en toiture à faible pente, avec ou sans acrotère.

### **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

**11.3.2.** En outre, en secteur UE2 :

- en limite de propriété (limites séparatives ou limites d'emprises publiques), les clôtures seront constituées de panneaux rigides de grillage soudé blanc soutenus de poteaux bleus et d'une hauteur uniforme sur l'ensemble du secteur (portails dans la même gamme de produits). En limite de propriété, lorsqu'elles sont constituées d'ensembles végétaux existants (qui devront être maintenus, entretenus et restaurés) ou à créer, figurés aux documents graphiques, les clôtures grillagées ne seront autorisées que si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité,
- aucun autre type de clôture ne pourra être admis,
- en continuité du bâti, les clôtures pleines seront autorisées, à l'intérieur des parcelles pour camoufler des zones de dépôt de matériaux, de stockage, des éléments techniques ou des activités portant préjudice à l'image du secteur UE 2. Elles seront réalisées dans un matériau plein (maçonnerie, bardage) en accord avec l'architecture du bâtiment principal et suffisamment hautes pour créer un écran visuel efficace,
- l'emploi nu de matériaux hétéroclites ou disparates, destinés à être recouverts, ou non prévus à cet effet, est interdit.

### **11.4. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

---

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des

constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour les véhicules légers et 100 m<sup>2</sup> pour les véhicules lourds, il est exigé :

### **12.1. Constructions à usage de logement de fonction**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3. Constructions à usage de commerce**

**12.3.1.** Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaire :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>,
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 20 m<sup>2</sup>,
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 10 m<sup>2</sup>.

**12.3.2.** Cas des autres commerces

Une place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers**

Une place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Le stationnement et les manœuvres des poids lourds doivent être assurés dans l'enceinte de l'entreprise.

### **12.5. Etablissements divers**

- hôtels : 1 place par chambre
- restaurants : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

### **12.6. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

**12.7.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. Dans l' ensemble de la zone UE**

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

**13.1.2.** 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 m<sup>2</sup> de terrain.

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

### **13.2. En outre, en zone UE 2**

**13.2.1.** Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un élément paysager identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l' article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les plantations supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.2.2.** Tous les espaces libres et aires de stationnement doivent faire l'objet d'aménagements paysagers soignés, en harmonie avec le traitement des espaces publics. Toute plantation devra être composée de végétaux locaux ou inscrits dans la liste jointe en annexe.

#### **13.2.3. Limites d' unité foncière**

- Les limites de l' unité foncière seront traitées de manière paysagère pour tout type de programme,
- La plantation de haies vives est obligatoire en limite d' emprise de voie publique,
- La plantation de haies arbustives et arbres est obligatoire en fond d' unité foncière, sauf dans le cas des constructions autorisées,
- La plantation de haies vives est fortement recommandée en limites séparatives de l' unité foncière.

**13.2.4.** Les dépôts et les installations pouvant engendrer des nuisances (même visuelles) devront être entourés par un écran plein (conformément à l'article UE 11) ou d' une haie libre suffisamment haute, dense et épaisse, composée d'essences locales parmi la liste des essences figurant en annexe de ce règlement, formant écran., les haies monospécifiques ou typiquement horticoles sont

strictement interdites.

**13.2.5.** L'ensemble des emprises publiques et privées seront l'objet d'aménagements paysagers : rideaux d'arbres, *pyramides 'signal'*, alignements de chênes rouges et accompagnements de saules, taillis de chênes, écran de saules, continuités arborées et bocagères ; Dans l'emprise publique du talweg, la végétation naturelle existante sera préservée et entretenue. Quelques plantations complémentaires d'essences locales pourront être réalisées en périphérie. Toutefois, aucune plantation ne devra faire écran (grands groupes, haies transversales,...) à la vue sur le vallon depuis la RN 137.

**13.2.6.** En façade de la RN 137, de la RD 35 :

- A l' intérieur de la marge de recul définie à l' article 6, aucune construction ou installation n'est autorisée. Elle est exclusivement réservée à des aménagements paysagers.

## **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

---

### **Caractère de la zone 1AUa**

Le secteur 1AUa est destiné à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines. Il est composé de secteurs où les voies publiques, les réseaux d' eau, d' électricité et, le cas échéant, d' assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l' ensemble de la zone. Celui-ci est par conséquent ouvert à l' urbanisation. L' aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d' aménagement figurant au dossier de PLU.

### **ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1.** les constructions à usage agricole ou industriel,
- 1.2.** les dépôts,
- 1.3.** les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 1.4.** le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- 1.5.** les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 1.6.** les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7.** les parcs d'attraction ouverts au public,
- 1.8.** les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- 1.9.** les garages collectifs de caravanes,
- 1.10.** l' ouverture et l' extension de carrières.

## **ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

Dans la zone 1AUa, sont soumises à condition de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, et d'être compatibles avec les équipements publics existants, prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération, conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU lorsque celles-ci ont été définies (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels,...), dans une relation de compatibilité.
- 2.2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - a/ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc....
  - b/ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- 2.3. les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.4. les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 2.5. tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

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

**3.1.3.** Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Général. En cas de changement de destination avec un accès existant, le projet sera soumis à l'approbation du Conseil Général.

## **3.2. Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

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

**3.2.2.** Les voies en impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

---

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### ***4.2.1. Eaux usées domestiques***

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

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

### ***4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques***

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

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

### ***4.2.3. Eaux pluviales***

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

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

## **4.3. Electricité – Téléphone – Télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir.

#### **4.4. Déchets**

Un local ou un emplacement Déchets sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités

### **ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Toute construction doit être implantée par rapport aux différentes voies ouvertes à la circulation dans les conditions suivantes,

- en zone urbanisée : à l'alignement ou à 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation existantes, à modifier ou à créer,
- hors zone urbanisée : à 25 m de l'axe de la RD 39.

**6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:**

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m.
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation

d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées différemment, à l' exception du respect de la marge de recul sur la RD39.

## **ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être édifiées :

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

## **ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE DU SOL**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d' extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, dans le souci d'une harmonisation.

**10.2.** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

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

Les constructions en bois sont autorisées.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l' environnement et l' utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l' objet d' adaptations mineures sous réserve d' une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l' orientation des façades et l' implantation du bâtiment peuvent faire l' objet de recommandations.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, en cas de projet d' architecture contemporaine, d' autres dispositions pourront être retenues si elles s' intègrent dans l' environnement.

**11.2.2.** Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

**11.2.3.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 1AU 6 doivent être constituées soit :

- un mur bahut, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses n' excédant pas 1,50 m de hauteur totale
- une grille, un grillage, des lisses de 1,50 m maximum
- de "palis" en dalle de schiste d'une hauteur maximum de 1.50 m.

**11.3.2.** L'utilisation de plaques de béton est interdite.

**11.3.3.** Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 m.

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

### **11.4. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que tôles ondulées, matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

---

## **ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies

de circulation publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **12.1. Constructions à usage d'habitation**

Deux places de stationnement par logement. Pour permettre le stationnement " visiteurs " , un nombre minimum de places de stationnement commun, équivalent à 1 place pour 2 logements, sera intégré dans les espaces " publics " (hors espaces verts).

### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3. Constructions à usage de commerce**

**12.3.1.** Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires:

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 30 m<sup>2</sup>
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup>

**12.3.2.** Cas des autres commerces

Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **12.5. Etablissements divers**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.

### **12.6. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au

stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

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

**13.2.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain

**13.3.** Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

15 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige d'essences locales. Il sera exigé qu'au moins la moitié de ces espaces fasse l'objet d'un espace vert d'un seul tenant.

Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

**13.4.** Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées

**13.5. Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7° :**

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

### CARACTERE DE LA ZONE 1- AUe

La zone 1Aue, non ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir les activités à usage industriel tertiaire, de services, d' artisanat, de commerces, et de bureaux

Les équipements publics nécessaires doivent être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

On distingue plusieurs sous-secteurs :

**1AUec** : activités tertiaires, commerciales et artisanales, compatibles entre elles.

**1AUez** : ZAC de l' Userye réservées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, soumise à la Loi Barnier, et pour laquelle des préconisations architecturales et paysagères sont édictées dans le présent règlement. L' aménagement de ce nouveau secteur devra respecter les dispositions du document « Orientations d' aménagement » du présent PLU. Le secteur **1AUez** au sein de la ZAC est réservé aux activités artisanales.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage figurant sur les documents graphiques, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l' article R 421-23.h du

Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1-AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1.1.** Les constructions à usage agricole,

**1.1.2.** Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2

**1.1.3.** Les travaux divers, sauf les affouillements et exhaussements et aires de stationnement

**1.1.4.** L'ouverture de toute carrière et gravière,

**1.1.5.** Les terrains de camping, caravaning,

**1.1.6.** Le stationnement de caravanes,

**1.1.7.** Les parcs d'attraction ouverts au public,

**1.1.8.** Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

**1.1.9.** Les carrières.

**1.2. Sont également interdites dans le secteur 1AUec :**

- les entrepôts, les constructions et installations à usage industriel.

**1.3. Sont également interdites dans le secteur 1AUez :**

- les dépôts de matériaux dans les marges de recul sur voies,
- les dépôts de matériaux et de stockage à l'air libre, même temporaires, les quais de déchargement et les aires de stationnement dans les marges de recul sur voies et en façade de la RN 137,
- les locaux commerciaux pour la vente de détail, hormis ceux destinés à la vente de produits issus d'exploitations agricoles locales.

## ARTICLE 1- AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

**2.1. Sont admises sous réserve dans l' ensemble des secteurs 1 AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition :
  - qu'elles présentent une unité de conception et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité auxquelles elles se rattachent.
  - qu'elles soient d'une SHON maximale de 70 m<sup>2</sup>
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

**2.2. Sont également admises sous réserve en 1AUec, les constructions et installations à usage artisanales, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des autres activités.**

**2.3. Sont également admises sous réserve en 1AUez, les constructions et installations sous respect des diverses dispositions du document « Orientations d' Aménagement » du présent PLU (voirie, espaces verts, etc.)**

## ARTICLE 1-AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

### 3.1. Accès

**3.1.1.** Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l' utilisation des engins de lutte contre l' incendie.

Elle sera également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l' intensité du trafic.

**3.1.2.** Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

**3.1.3.** Est interdit tout accès à la RN 137

**3.1.4.** Dans le secteur 1AUez, les accès aux parcelles se feront impérativement sur les voies de desserte internes.

### 3.2. Voirie

**3.2.1.** 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 plateforme : 10 m

**3.2.2.** Les voies en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1-AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

**VOIR MODIFICATION N°2 EN ANNEXE DU REGLEMENT**

## 4.2. L' assainissement

### 4.2.1. *Eaux usées domestiques*

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

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

Lorsque ce réseau n' existe pas, les constructions pourront être autorisées que si elles sont équipées d' installations d' assainissement non collectif conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations.

Ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être conçus pour être mis hors circuit et les constructions devront se brancher sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

### 4.2.2. *Eaux résiduaires industrielles*

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

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

## 4.3. Eaux pluviales

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

En secteur 1AUez, en l' absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4.4. Electricité – téléphone – télédistribution

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée

par câbles enterrés.

#### 4.5. Déchets

Un local ou un emplacement déchet sera exigé.

### **ARTICLE 1-AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n' est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 1- AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.1. Dans l' ensemble de la zone 1AUe

La construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 m de l'axe des routes départementales,
- 15 m de l'axe des autres voies, sous réserve à une intersection de voie, que ce recul soit suffisant pour ne pas gêner la visibilité routière,

#### 6.2. En outre, en secteur 1AUez :

L' implantation des constructions et installations devra respecter :

- un retrait par rapport à l' axe de la RN 137 au moins égal à 50 mètres,
- un retrait de 3 mètres par rapport aux limites de propriété pour les voies interne de desserte.

**En secteur 1AUez<sup>a</sup>,** le long de la RN 137, 50 % de la façade principale des bâtiments devra respecter l' alignement sur la ligne définie par la marge de recul de 50 mètres de l' axe (voir à mettre la ligne d' ancrage sur le plan des orientations d' aménagement).

## **ARTICLE 1-AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. En secteur 1AUec**

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 mètres,
- soit à une distance minimale de 6 mètres par rapport à chacune des limites.

**7.2. En secteur 1AUez**, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites.

## **ARTICLE 1- AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il est exigé pour des constructions non contiguës une distance minimum de 6 mètres.

## **ARTICLE 1-AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1-AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. En secteur 1 AUec**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **10.2. En secteur 1AUez**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tout remaniement.

En secteur **1AUez<sup>a</sup>**, la hauteur maximale des constructions implantées en façade le long de la RN 137 est limitée à 7 m au sommet de l'acrotère sur une bande de 10 mètres par rapport au recul défini à l'article 6. La hauteur des parties de la construction comprise au-delà de la bande de 10 m est pas limitée.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres secteurs.

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

## **ARTICLE 1-AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE**

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

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont recommandés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

En outre, en **1AUez** s'appliquent également les dispositions suivantes :

- l'ensemble des volumes bâtis d'une parcelle, y compris extensions et annexes, devront présenter une unité de conception (volumes, matériaux, couleurs,...). Ils devront être conçus, localisés et répartis dans le plus grand respect de la topographie naturelle du terrain,

- l'architecture des bâtiments devra permettre d'intégrer et de camoufler l'ensemble des éléments techniques nécessaires aux activités qui y sont autorisées,
- les façades seront réalisées avec une grande simplicité dans l'association des matériaux et couleurs. Les coloris des matériaux devront être choisis de préférence dans la gamme des gris pour les façades en bardage métallique d'aspect sombre et mat. Les couleurs sont autorisées pour les enseignes, pour un bandeau ou trait de couleur soulignant la volumétrie du bâtiment. Les matériaux type bardage bois, maçonnerie enduite, béton brut ou lazuré, briques, verres, aluminium, etc... sont autorisés pour une partie de bâtiment dans le cadre d'une composition architecturale,
- l'ensemble des constructions et installations implantées en façade de la RN 137, feront l'objet d'une recherche architecturale.
- les enseignes seront intégrées au volume des bâtiments, sans aucun débordement sous quelque direction que ce soit, y compris en altitude, de l'emprise de la façade. Leurs dessins et dimensions seront intégrés aux façades, traités en harmonie avec celles-ci et déposés au permis de construire.

### 11.2. Toitures

L'emploi de matériaux autres que l'ardoise doit respecter l'environnement conformément à l'article 11.1.

En outre, en secteur **1Auez** :

La couverture des constructions sera traitée :

- soit en toiture terrasse,
- soit en toiture à faible pente, avec acrotère.

### 11.3. Clôtures

**11.3.1.** Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, sauf pour les établissements nécessitant une protection particulière.

**11.3.2.** En outre, en secteur **1Auez** :

- en limite de propriété, les clôtures grillagées ne seront autorisées que si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité. Elles seront constituées de panneaux rigides de grillage soudé vert sapin soutenus de poteaux de la même couleur et d'une hauteur uniforme sur l'ensemble du secteur (portails dans la même gamme de produits). Elles pourront être constituées d'ensembles végétaux existants (qui devront être maintenus, entretenus et restaurés) ou à créer, figurés aux documents graphiques,
- aucun autre type de clôture ne pourra être admis,
- en continuité du bâti, les clôtures pleines seront autorisées pour camoufler des zones de dépôt de matériaux, de stockage, des éléments techniques ou des activités portant préjudice à l'image du secteur. Elles devront présenter une unité de conception (volume, matériaux, couleur) avec l'architecture du bâtiment principal et suffisamment hautes pour créer un écran visuel efficace,
- l'emploi nu de matériaux hétéroclites ou disparates, destinés à être recouverts, ou non prévus à cet effet, est interdit.

**11.4. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

**ARTICLE 1-AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour les véhicules légers et 100 m<sup>2</sup> pour les véhicules lourds, il est exigé :

### 12.1. Constructions à usage de logement de fonction

Un garage ou une place de stationnement par logement.

### 12.2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

### 12.3. Constructions à usage de commerce

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>,
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 20 m<sup>2</sup>,
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 10 m<sup>2</sup>.

### 12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

Une place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Le stationnement et les manœuvres des poids lourds doivent être assurés dans l'enceinte de l'entreprise.

### 12.5. Etablissements divers

- hôtels : 1 place par chambre
- restaurants : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle,
- hôtels-restaurants: la norme la plus contraignante est retenue

### 12.6. Modalités d'application

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

application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

**12.7.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE 1-AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Dans l' ensemble de la zone 1Aue**

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

**13.1.2.** Les surfaces non construites ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées, devront être plantées.

**13.1.3.** Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer ou de créer un écran avec les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

### **13.2. En outre en secteur 1AUez**

**13.2.1.** Tous les espaces libres et aires de stationnement doivent faire l'objet d'aménagements paysagers soignés, en harmonie avec le traitement des espaces publics. Toute plantation devra être composée de végétaux locaux ou inscrits dans la liste jointe en annexe. Le plan de paysagement devra être déposé au permis de construire

**13.2.2.** Limites d' unité foncière:

- Les limites de l' unité foncière seront traitées de manière paysagère pour tout type de programme,
- La plantation de haies vives est recommandée en limite d' emprise de voie publique,

- La plantation de haies vives est fortement recommandée en limites séparatives de l'unité foncière.

**13.2.3.** Les dépôts et les installations pouvant engendrer des nuisances (même visuelles) devront être entourés par un écran plein (conformément à l'article 1AUe 11) ou d'une haie libre suffisamment haute, dense et épaisse, composée d'essences locales parmi la liste des essences figurant en annexe de ce règlement, formant écran, les haies typiquement horticoles sont strictement interdites.

**13.2.4.** En façade de la RN 137

- A l'intérieur de la marge de recul définie à l'article 6, aucune construction ou installation n'est autorisée. Elle est réservée à des aménagements paysagers.

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

---

### **Caractère de la zone 2AU**

La zone 2AU correspond à une zone naturelle insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel ou agricole de la zone avant l'urbanisation. Les secteurs 2AUa sont destinés aux opérations d'habitat majoritaire. Les secteurs 2AUe sont destinés aux opérations d'activités majoritaires, à usage de services, d'artisanat, d'industrie et de commerce. Les secteurs 2AUI sont destinés à accueillir les équipements et services publics d'intérêt général et collectifs

Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.**

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

---

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

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve

qu' ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l' aménagement du secteur concerné..

## **ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 5**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** En secteur 2AUa et 2AUI, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies et doit respecter un retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 39, 35 : 25 mètres de l'axe de la route

**6.2** -En secteur 2AUe, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 137 : 50,00 m
- RD121 : 25,00 m
- Autres voies : 15,00 m

## **ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. En secteurs 2AUa et 2AUI**

Les constructions doivent être édifiées :

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

### **7.2. En secteur 2AUe**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6,00 m.
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6,00 m.

### **7.3 – Exceptions**

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## **ARTICLE 2 AU 8 à 2 AU 14**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

---

### **Caractère de la zone A**

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ne doivent pas compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants.

La zone A comprend trois secteurs :

- le secteur Aa qui est strictement réservé à la protection et au développement de l'activité agricole,
- le secteur Ab délimitant les secteurs agricoles protégés inconstructibles localisés sur le pourtour de la zone agglomérée,
- le secteur Ae destiné à accueillir un projet éolien.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### **1.1. En secteur Aa**

Toute construction ou utilisation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général, et celles liées à l'extraction de l'argile.

Les constructions et installations nouvelles à l'intérieur de la zone non aedificandi de la station d'épuration figurant aux documents graphiques, excepté les bâtiments annexes.

**1.2. En secteur Ab**

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires aux services publics ou d' intérêt général.

**1.2. En secteur Ae**

Toute construction ou utilisation du sol excepté les éoliennes, les installations et constructions nécessaires à leur fonctionnement, et celles nécessaires aux services publics ou d' intérêt général.

---

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
SOUMISES A CONDITIONS**

---

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

**2.1. En secteur Aa**

**2.1.1.** les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liées et indispensables à l'activité des exploitations agricoles, à condition d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum entre la construction à usage d'habitation et les bâtiments existants de l' exploitation) ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir, ou créés par le changement de destination d' un bâtiment d' intérêt patrimonial.

**2.1.2.** les extensions des logements de fonction agricoles, à condition d' être limitées à une surface hors œuvre nette de 50 m<sup>2</sup>,

**2.1.3.** les activités de loisirs ou éducatives, à condition d'être directement liées à une activité agricole,

**2.1.4.** les installations agricoles classées pour la protection de

l'environnement ou soumises au Règlement Sanitaire Départemental à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future ;

**2.1.5.** le changement de destination d' un bâtiment en vue d' autoriser l' accueil d' activités d' hébergement accessoires à l' activité agricole principale (gîte rural, chambre d' hôtes, etc.), à condition :

- que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme,
- que les bâtiments concernés n'aient plus aucune vocation agricole au regard des critères définis par les instances agricoles,
- qu'il ne crée pas de logement supplémentaire à l' exception d' un logement de fonction à condition qu' il soit indispensable,
- que l'assainissement non collectif soit réalisable,

**2.1.6.** les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

**2.1.7.** la construction d' annexes aux constructions autorisées à condition qu' elles soient édifiées sur le même îlot de propriété,

**2.1.8.** les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus et celles susceptibles d'être gênées par le bruit localisées le long de la RN 137 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l' arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

**2.1.9.** tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti

(élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l' art. L. 123-1.7°) du Code de l' Urbanisme.

**2.1.10.** Toute construction ou installation, excepté la station d' épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d' au moins 6 m. des rives des cours d' eau mentionnés aux documents graphiques.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

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

**3.1.3.** Est interdit tout accès direct aux voies suivantes : RN 137

**3.1.4.** Toute modification ou création d' accès sur les routes départementales est soumise à l' approbation du Conseil Général. En cas de changement de destination avec un accès existant, le projet sera soumis à l' approbation du Conseil Général.

### **3.2. Voirie**

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour les activités agricoles. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **4.2. Assainissement**

#### ***4.2.1. Eaux usées domestiques***

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

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

En l'absence de réseau, un dispositif d' assainissement non collectif de traitement et d' évacuation doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Le choix et l' implantation de ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur. Dans le cas de réhabilitation et de changement de destination, en cas d'impossibilité foncière, le système d'assainissement non collectif pourra être installé sur une unité foncière différente de la construction réhabilitée.

#### ***4.2.2. Eaux résiduaires agricoles***

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

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

En l'absence de réseau l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement non collectif devra être jointe à toute demande de permis de construire. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### ***4.2.3. Eaux pluviales***

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

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

#### **4.3. Electricité – Téléphone– Télédiffusion**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 137 : 100 m. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, aux adaptations, réfections ou extension des constructions existantes.
- RD 33, 35, 39, 121 et 132 : 25 m
- autres voies : 10 m
- échangeur RN 137 – RD 33 et RN 137 – RD 35 : 20 m de la limite d'emprise de ces ouvrages.

**6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:**

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l'article 7 s'appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m,
- lorsqu'il s'agit d'un projet de construction ou d'installation publique exigeant la proximité immédiate aux voies et emprises publiques (poste de transformation, etc.), dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m,
- lorsque le projet concerne la mise aux normes d'une exploitation.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'éoliennes.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** En secteur Ae, les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux éoliennes.

**7.2.** Les constructions doivent être édifiées :

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

**7.3.** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE DU SOL**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1.** La hauteur maximale des habitations ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

**10.2.** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l' environnement et l' utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l' objet d' adaptations mineures sous réserve d' une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l' orientation des façades et l' implantation du bâtiment peuvent faire l' objet de recommandations.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3. Clôtures**

Il n' est pas fixé de règle particulière.

### **11.4. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

### **11.5. Eléments inventoriés au titre de l' article L.123-1-7°**

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l' article L.123-1-7° du Code de l' Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial local. A ce titre, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément bâti identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l' article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

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

**13.2.** Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances.

**13.3. Eléments inventoriés au titre de l' article L.123-1-7° :**

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie, un boisement ou un chemin identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les éléments supprimés soient remplacés par des plantations ou des aménagements au moins équivalents.

**ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N demande à être protégée en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comprend les secteurs :

- **Nd** délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels, des zones humides et des paysages
- **Ndh**, correspondant aux zones humides à protéger,
- **Nh** délimitant les constructions et installations exclues des entités agricoles et pour lesquelles des extensions et des changements de destination des constructions existantes peuvent être autorisés
- **NI** délimitant les parties à dominante naturelle dans lesquelles les constructions à usage de loisirs, culturel ou sportifs sont autorisées.

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, et notamment, les constructions et installations nouvelles à l' intérieur de la zone non aedificandi de la station d' épuration figurant aux documents graphiques, excepté les bâtiments annexes

En outre, les affouillements et exhaussements du sol en Ndh.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

---

### **2.1. Dans l' ensemble de la zone N sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1.1.** sous réserve d' une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, station d' épuration, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;

**2.1.2.** les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation ou réfection d' ouvrages d' installations d' infrastructures d' intérêt général sous réserve de maintenir les équilibres hydrauliques existants pour : les voiries, bassin de rétention d' eau pluviale, réserve incendie ...

**2.1.3.** les abris à animaux non liés à une activité agricole, ainsi que les abris liés aux activités de loisirs (entrepôt de matériel de pêche ou de navigation) à proximité des plans d' eau sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable (sans fondation ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en bordure de parcelle, à au moins 100 mètres de tous les secteurs des zones U et AU, et intégrés à leur environnement,

**2.1.4.** tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel

aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

- 2.1.5.** toute construction ou installation, excepté la station d' épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d' au moins 6 m. des rives des cours d' eau mentionnés aux documents graphiques.

**2.2. Dans les zones Nh sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.2.1.** Les changements de destination ou d' affectation visant à créer un nouveau logement seront admis sous condition :

- de disposer de conditions d' accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l' incendie)
- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l' Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d' élevage devra atteindre au minimum 100 m.
- que le bâtiment justifie d' un intérêt architectural, historique ou patrimonial
- cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,

**2.2.2.** les extensions des bâtiments existants à condition :

- qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, et que l'extension globale n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de SHON par rapport au bâtiment existant à la date de la présente élaboration du PLU,
- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l' Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d' élevage

devra atteindre au minimum 100 m ou ne pas aggraver la règle de réciprocité.

**2.2.3.** les annexes détachées de la construction principale (abris de jardins, garages, piscines) doivent être édifiées aux conditions suivantes :

- être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, et à moins de 30 m de celle-ci
- l' emprise au sol des dépendances, à l' exception des piscines et leurs installations techniques, reste inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>
- sous condition d' une bonne intégration paysagère à l' environnement bâti existant.

**2.3. Dans la zone NI sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de :**

- de n' entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu' aux paysages naturels ou bâtis,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

**2.3.1.** Les constructions à usage d' équipement collectif nécessaires aux activités sportives, culturelles ou de loisirs ainsi que les habitations directement liées et nécessaires au bon fonctionnement et au gardiennage de ces activités,

**2.3.2.** les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

**2.3.3.** les aires de stationnement ouvertes au public

---

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

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

**3.1.3.** Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Général. En cas de changement de destination avec un accès existant, le projet sera soumis à l'approbation du Conseil Général.

### **3.2. Voirie**

Il n'est pas fixé de règle particulière

---

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

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

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Les constructions doivent être équipées d'installations conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sous réserve que le terrain soit reconnu apte à recevoir de telles installations. Notamment, le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

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

#### **4.3. Electricité - Téléphone – Télédiffusion**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

**6.1.** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 137 : 100 m.
- RD 33, 35, 39, 121 et 132 : 25 m

- Autres voies : 10 m
- échangeur RN 137 – RD 33 et RN 137 – RD 35 : 20 m de la limite d'emprise de ces ouvrages.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux ; il ne pourra toutefois être inférieur à 1 mètre.

**6.2.** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, dans ce cas l' article 7 s' appliquera ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas, le recul minimum sera de 1 m.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

En secteur NI, le coefficient d' emprise au sol maximum est de 15 %.

Il n' est pas fixé de règle particulière pour les secteurs Nd et Nh.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,00 m à l'égout des toitures.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

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

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l' environnement et l' utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l' objet

d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

## **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région, soit des pentes identiques aux constructions auxquelles elles s'adosent ou des pentes comprises entre 30° et 60°. Elles seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toutefois, des pentes et des matériaux différents pourront être autorisés pour des constructions d'architecture contemporaine, ainsi que dans le cas d'extension à une construction existante.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Pour les annexes ou dépendances aux constructions à usage d'habitation, il n'est pas fixé de règle particulière.

**11.2.3.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

## **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article N 6 doivent être constituées par:

- un mur bahut de 1.20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'une clôture constituée de lisses, n'excédant pas 1,50 m de hauteur au total;

- une grille, de 1,50 m maximum.
- de "palis" en dalle de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

L' utilisation de plaques de béton est interdite.

**11.3.2.** Les clôtures situées au delà de la marge de recul définie à l'article 6 ne doivent pas dépasser 1,80 m,.

L'utilisation de plaques de béton est limitée à une hauteur de 0,50 m.

### **11.3. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

### **11.4. Eléments inventoriés au titre de l' article L.123-1-7°**

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l' article L.123-1-7° du Code de l' Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial local. A ce titre, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément bâti identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l' article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

---

### **13.1. Éléments inventoriés au titre de l' article L.123-1-7° :**

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l' article R 421-23.h du Code de l'Urbanisme ; le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

## **ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n' est pas fixé de règle particulière.

## **ANNEXES**

---

## Liste des végétaux recommandés

- **Arbres de moyen à grand développement**

Châtaignier	Castanea sativa
Chêne des marais	Quercus palustris
Chêne pédonculé	Quercus robur
Chêne rouge d'Amérique	Quercus rubra
Frênes	Fraxinus excelsior / F. ornus
Hêtre	Fagus sylvatica
Peupliers	Populus alba / P. tremula
Saules	Salix alba / S. daphnoïdes

- **Arbres de petit à moyen développement**

Alisier des bois	Sorbus torminalis
Amélanchier	Amelanchier canadensis
Aulnes	Alnus cordata / A. glutinosa
Charme commun	Carpinus betulus
Erables	Acer campestre / A. ginnala
Merisiers	Prunus avium / P. padus
Noisetier	Corylus colurna
Orme résistant	Ulmus resista 'Sapporo Gold 2'
Saule marsault	Salix caprea

- **Arbustes de moyen à grand développement**

Ajonc	Ulex europaeus
Cornouillers	Cornus alba / C. mas / C. sanguinea
Genêt	Spartium junceum

Groseillier	Ribes sanguineum
Laurier du Portugal	Prunus lusitanica
Noisetier	Corylus avellana
Olivier de Bohême	Eleagnus angustifolia
Prunellier	Prunus spinosa
Saules	Salix eleagnos / S. purpurea / S. viminalis
Seringat	Philadelphus 'Belle Etoile' / P. coronarius
Sureau	Sambucus nigra
Troène commun	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Viorne obier	Viburnum opulus

- **Arbustes de petit développement et tapissants**

Berberis	Berberis thunbergii 'Green carpet' / B. radicans
Céanothe	Ceanothus thyrsiflorus 'Repens'
Chèvrefeuille	Lonicera nitida 'Maigrün'
Cornouiller	Cornus stolonifera 'Kelseyi'
Genista	Genista hispanica
Laurier cerise nain	Prunus laurocerasus 'Otto luyken' / 'Mount Vernon'
Lierre	Hedera helix
Millepertuis	Hypericum kouytchense
Ronce ornementale	Rubus tricolour
Saules	Salix repens
Symphorine	Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'
Troène couvre-sol	Ligustrum obtusifolium var. regelianum