



# 3

## Règlement

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1 - Rapport de présentation
- 2a- Projet d'aménagement et de développement durable
- 2b- Orientations d'aménagement
- 3 - Règlement**
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

Vu, pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date de ce jour approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme des Communes de Parthenay, Châtillon-sur-Thouet, le Tallud et Pompaire

A Parthenay, le 12 décembre 2013

Le Président,  
Xavier ARGENTON



## SOMMAIRE

---

<b>NOTE PRELIMINAIRE</b>	<b>2</b>
I. LE REGLEMENT DU PLU	3
II. GLOSSAIRE	4
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>9</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>15</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB	16
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC	26
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	36
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	50
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	60
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS UL	71
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>78</b>
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUH	79
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUI	92
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUZ	102
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AU	111
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>117</b>
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	118
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>128</b>
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N	129

## NOTE PRELIMINAIRE

---

## I. LE REGLEMENT DU PLU

---

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** Accès et voirie  
**Article 4** Desserte par les réseaux  
**Article 5** Caractéristiques des terrains constructibles  
**Article 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
**Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
**Article 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
**Article 9** Emprise au sol  
**Article 10** Hauteur des constructions  
**Article 11** Aspect extérieur – clôtures  
**Article 12** Stationnement  
**Article 13** Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

### SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** Coefficient d'occupation du sol

**La section 1** définit ce qui est interdit et autorisé sous conditions.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagements arrêtées par la commission PLU.

## II. GLOSSAIRE

---

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. L'alignement désigne, dans le présent règlement, la limite séparant le domaine public du domaine privé.

### **BUREAUX (OU ACTIVITES TERTIAIRES)**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, laboratoire, etc. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de services, sans vente de produits ou de services.

### **COMMERCES DE DETAIL**

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

#### **Emprise au sol visée aux articles 9**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé (EBC). En application de l'article R. 332-15 du code de l'urbanisme, la superficie des terrains cédés gratuitement à la commune est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

### **CONSTRUCTION**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles dont il est question à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

## **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Par opposition à la construction principale, sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, cabanes de pêche, locaux à poubelles, locaux vélos, celliers...

## **CONSTRUCTIONS LEGERES**

Sont considérées comme constructions légères des petits bâtiments constitués de matériaux légers, non ou peu isolés, sans fondation ou reposant sur une simple dalle béton (ou équivalent) de même surface.

## **DISTANCES**

La distance par rapport aux limites séparatives, latérales ou en fond de parcelles est la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, des balcons et oriels, au point le plus proche de la limite séparative.

## **EGOUT DU TOIT**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

## **EMPLACEMENT RESERVE POUR ELARGISSEMENT OU CREATION DE VOIE PUBLIQUE**

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9)**

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

Constituée par les projections verticales de la construction, les éléments en saillie (bandeaux, corniches, simples débords de toiture, etc.) ne constituent pas d'emprise au sol.

## **FOND DE PARCELLE**

Pour les terrains en forme de quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à

l'exception des terrains de forme triangulaire, trapézoïdales et des parcelles d'angles, pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

## **LIMITE SEPARATIVE**

Limite entre deux propriétés.

## **MARGES DE REcul PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, non reliés au sol, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, équipements techniques liés aux différents réseaux, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

## **PARCELLE ARRIERE**

Parcelle dont l'accès à la voie publique ne peut s'effectuer que par un passage sur le terrain supportant l'opération.

## **SURFACE DE PLANCHER (Article R\*112-2 du Code de l'urbanisme)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une



partie commune ;

8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **SURFACE DE VENTE**

Espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants), mais aussi espace affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats.

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

## **TERRAIN (OU UNITE FONCIERE)**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles soit appartenant à un même propriétaire soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

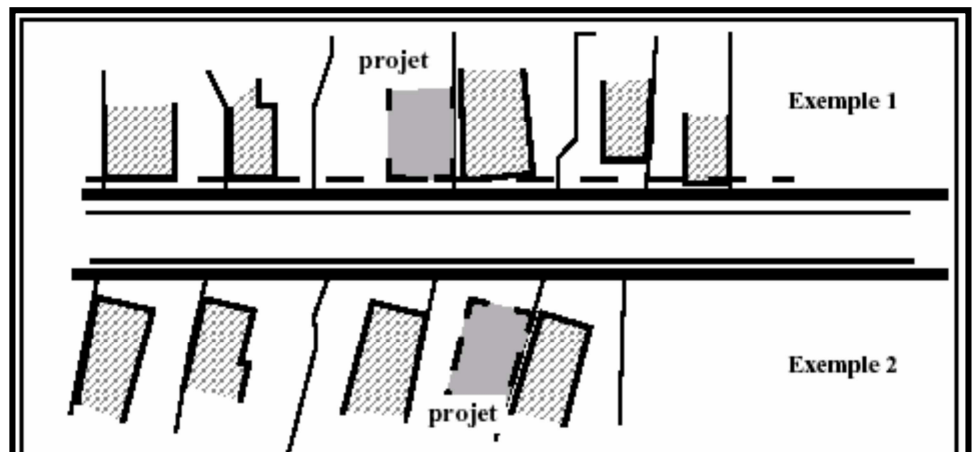
## **TON PIERRE OU SABLE DE PAYS**

Considérant le type de terres, de sables et d'enduits utilisés traditionnellement sur Parthenay et sa région (matériaux de provenance locale), est entendu pour les tons pierre ou sable de pays : des couleurs nuancées à base de beige, de grège (gris-beige), voire de gris. A fortiori des teintes rosées, bleutées, bleuâtre, verdâtre, jaunâtre ou rougeâtre n'ont pas leur place dans la constitution des enduits ou des peintures sur enduit sur des bâtiments de type « traditionnel ».

## TRAME PARCELLAIRE

Cette notion est différente d'un alignement strictement défini. Elle correspond à une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.



*Croquis sans valeur réglementaire*

## VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Voies et emprises publiques :

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

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

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

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

## ZONE NON-AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone inconstructible du fait de contraintes qui peuvent être structurelles, architecturales, de sécurité ou autres.

# 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 au territoire des communes de CHÂTILLON-SUR-THOUET, PARTHENAY, POMPAIRE et LE TALLUD, à l'exception du secteur sauvegardé délimité sur PARTHENAY et CHÂTILLON-SUR-THOUET.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS 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 publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>ème</sup> 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.

En particulier, lorsqu'un projet de construction se situe dans la zone des dangers significatifs, cercle de rayon égal à « distance IRE », centré sur la canalisation de transport de gaz naturel, une consultation de GRTgaz Région Centre Atlantique – Service DR DICT sera nécessaire dès le stade de l'avant-projet sommaire.

**4.** Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

**5.** Les règles spécifiques des **lotissements** approuvées antérieurement à la publication du PLU restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

**6. 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 déclarée 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 termes 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.

### **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 secteurs à planter, les sites archéologiques, les tracés de principe de voie nouvelle, les zones non aedificandi, les reculs par rapport aux axes de la voie, les chemins, haies, 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 UB, UC, UD, UE, UI et UL délimitées par des tiretés.

**2** - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU, délimitées par des tiretés.

**3** - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV est la zone A délimitée 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.123-1-5-7° 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 1<sup>er</sup> alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

## **ARTICLE 5 - BÂTIMENTS SINISTRES**

La reconstruction après sinistre peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

"si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé...,

si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,

si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,

s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

## **ARTICLE 6 - ENERGIE RENOUVELABLE**

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



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

---

### Caractère de la zone UB

La zone **UB** est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il s'agit de quartiers bâtis pour l'essentiel, dans la 2<sup>ème</sup> moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle et au XX<sup>ème</sup> siècle, sur la commune de Parthenay.

### Rappel

Un document en annexe au PLU précise des recommandations architecturales auxquelles les projets pourront se référer.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

#### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les dépôts non liés à une activité autorisée,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage artisanal et les installations classées qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article 2,
- les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- les éoliennes.

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

Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

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

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ou à une activité ferroviaire,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, 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,
- les constructions commerciales et artisanales sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,
- les constructions légères, telles que certains abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit limitée à 3 m, et que leur nombre soit limité à une par unité foncière.
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de **l'article L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.**
- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines.
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

#### **3.1 - Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour

la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels sont disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie ou deux au plus dans le cas d'une entrée et d'une sortie distinctes.

Lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est divisée de manière à créer plusieurs lots à bâtir, les accès aux terrains seront conçus de manière à être contigus, dans la limite de deux accès maximum (y compris les accès existants sur les terrains jouxtant l'opération).

### **3.2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers ...) et conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **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, de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **4.2 – Assainissement**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### *4.2.1 - Eaux usées*

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

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

#### *4.2.2 - Eaux pluviales*

Le traitement naturel sera favorisé si la nature du sol le permet, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les

débits en aval des projets.

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

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

#### **4.3 - Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

En cas d'impossibilité d'alimentation sous-terrain, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible et seront peints de la même couleur que la façade.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- 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.

#### **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, répondant aux besoins générés par l'opération.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées soit en limite, soit à 4 m minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cependant, le long de l'avenue du Général De Gaulle sur la commune de Parthenay, les constructions doivent s'implanter en limite d'emprise.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

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

- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux et concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative),
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...).

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les façades doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder les pourcentages suivants de la surface de l'unité foncière :

200 premiers mètres carrés : 100%

Partie de surface au-delà de 200 mètres carrés : 60 %

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructures reconnus d'intérêt général.

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

**10.1** - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou à défaut acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres éléments de superstructures exclus.

**10.2** - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 15 m. (Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.)

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

### **En règle générale :**

- il conviendra de rechercher des volumes simples et des toitures traitées en harmonie avec le bâti existant ;
- les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents ;
- les constructions légères pourront être construites en bois ou similaires, tôle laquée, polyester ou similaire.
- est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nu.
- dans le cas de projet de rénovation, un traitement en harmonie avec la composition de l'édifice sera exigé.

**11.1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.

Le plan et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terres sont limités à 0,50 m, et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus pas un muret.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Dans le cas d'un projet sur un terrain regroupant ou provenant du regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer une trame semblable à celle de l'ancien parcellaire.

**11.2 - Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) ;
- l'usage de la couleur blanche, du noir et des tons criards pour les menuiseries, les enduits de façade et les bardages extérieurs ;
- les débords de toiture de plus de 30 cm.

**11.3 - Sont exigés :***Pour les maçonneries :*

- un traitement en harmonie avec la composition de l'édifice ;
- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », ton sable « de pays ») ;
- des percements et ouvertures à dominante verticale ;
- l'intégration des coffrets techniques dans la façade des constructions ou dans le mur de clôture, fermés par un volet peint ou laqué ;

Aucun élément (hormis les volets, enseignes, débords de toiture et descentes d'eaux pluviales, ...) ne doit être en saillie sur le domaine public (cela vaut notamment pour les boîtes à lettres, systèmes de climatisation, sorties d'aération et système type « ventouse », ...).

*Pour les clôtures :*

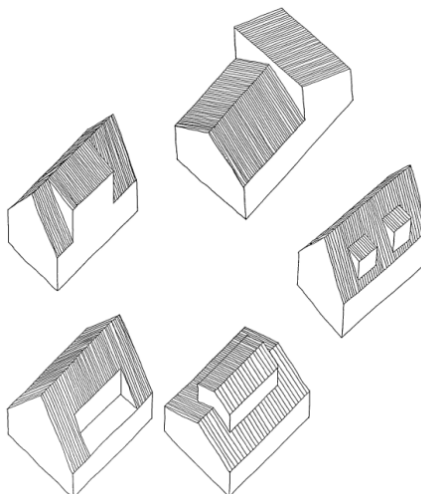
- en limite du domaine public, dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 1,20 m ;  
Ils peuvent être doublés ou non de haies vives ou surmontés de claires voies (grille ou lattes). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,60 m. Les haies composées seront constituées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers,...). L'utilisation de résineux, type thuyas, est interdite.
- une hauteur des murs en limite séparative n'excédant pas 2 m ;
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.



- il est préconisé, en bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensif, d'une hauteur de 2 m, dans le respect des dispositions de l'article UB2.

*Pour les toitures :*

- Le faîtage principal de la construction devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes.
- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Des matériaux d'aspect analogue et de tenue similaire à la tuile traditionnelle ou à l'ardoise devront être utilisés, sauf pour les vérandas.
- Les toitures en tuiles seront de couleur à dominante rouge et orange.
- Tout matériau pouvant présenter un danger pour la santé ou l'environnement sera interdit.
- les toitures monopentes sont proscrites si la distance entre la ligne de faîtage et la ligne de l'égout du toit est supérieure à 4 m.
- les types de toitures exposés ci-dessous sont interdits :



Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles
- et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

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

**12.1-** Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o 1,5 place de stationnement par unité de logement, nombre qui sera arrondi au nombre supérieur entier,
  - o 1 place pour les logements d'une seule pièce habitable.
- Pour les constructions à usage de commerce de détail et au-delà des 120 premiers m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux et/ou services et au-delà des 120 premiers m<sup>2</sup> de la surface de plancher : une place de stationnement par tranche entière de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels – restaurants : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Pour les résidences de personnes âgées et de personnes handicapées : 0,60 place de stationnement par unité de logement.

Pour les projets non expressément listés ci-avant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

*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 et en dehors des zones AU, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

**12.2 -** Pour toute opération d'ensemble, un local ou un emplacement spécifiquement dédié au stationnement des cycles et cyclomoteurs sera exigé et devra répondre au besoin généré par l'opération.

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

Aucune plantation de haie ne peut être faite à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, et aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

### **13.1 - Obligation de planter**

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> non construits ;

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

**13.2** - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, un élément du paysage identifié par le présent PLU en application de **l'article L. 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**13.3** - Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC

---

### **Caractère de la zone UC**

La zone **UC** est à dominante habitat. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées. Elle comprend les centres des bourgs ou quartiers anciens de CHÂTILLON-SUR-THOUET, POMPAIRE, LE TALLUD et PARTHENAY.

Un sous-secteur **UCi** correspond aux terrains exposés aux risques d'inondations. Dans ce sous-secteur, les règles du PPRI se superposent à celles du PLU.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### **Rappel**

Un document en annexe au PLU précise des recommandations architecturales auxquelles les projets pourront se référer.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les dépôts non liés à une activité autorisée,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage artisanal et les installations classées qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article 2,
- les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC2,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- les éoliennes.

De plus, **en secteur UCi**, sont interdits :

- toute construction ou installation, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2 ;
- les exhaussements et affouillement relevant de l'article R 421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme en zone inondable.

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

Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**2.1 – En dehors du secteur UCi**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les entrepôts, à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, 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,
- les constructions commerciales et artisanales sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,
- les constructions légères, telles que certains abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit limitée à 3 m, et que leur nombre soit limité à une par unité foncière.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de **l'article L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme**.
- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines.
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

### **2.2 - En secteur UCi :**

- les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation pour une surface n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- les constructions liées à des équipements d'infrastructure (lignes électriques installations de pompage et d'irrigation...)

Les constructions légères, telles que certains abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit limitée à 3 m, et que leur nombre soit limité à une par unité foncière.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels sont disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie ou deux au plus dans le cas d'une entrée et d'une sortie distinctes.

Lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est divisée de manière à créer plusieurs lots à bâtir, les accès aux terrains seront conçus de manière à être contigus, dans la limite de deux accès maximum (y compris les accès existants sur les terrains jouxtant l'opération).

#### 3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers ...) et conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

## 4.2 – Assainissement

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

### 4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

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

### 4.2.2 - Eaux pluviales

Le traitement naturel sera favorisé si la nature du sol le permet, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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 et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

En cas d'impossibilité d'alimentation sous-terrain, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible et seront peints de la même couleur que la façade.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- 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.

## 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, répondant aux besoins générés par l'opération.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées soit en limite, soit à 4 m minimum des emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

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

- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux et concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative),
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...).

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les façades doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).



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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 80 % de la surface de l'unité foncière.  
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructures reconnus d'intérêt général.

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

**10.1** - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou à défaut acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres éléments de superstructures exclus.

**10.2** - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12 m.  
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

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

### **En règle générale :**

- il conviendra de rechercher des volumes simples et des toitures traitées en harmonie avec le bâti existant ;
- les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents ;
- les constructions légères pourront être construites en bois ou similaires, tôle laquée, polyester ou similaire.
- est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nu.

### **11.1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 0,50 m, et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un muret.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Dans le cas d'un projet sur un terrain regroupant ou provenant du regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer une trame semblable à celle de l'ancien parcellaire.

**11.2 - Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) ;
- l'usage de la couleur blanche, du noir et des tons criards pour les menuiseries, les enduits de façade et les bardages extérieurs ;
- Les débords de toiture de plus de 30 cm.

**11.3 - Sont exigés :**Pour les maçonneries :

- un traitement en harmonie avec la composition de l'édifice ;
- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », ton sable « de pays ») ;
- des percements et ouvertures à dominante verticale ;
- l'intégration des coffrets techniques dans la façade des constructions ou dans le mur de clôture, fermés par un volet peint ou laqué ;

Aucun élément (hormis les volets, enseignes, débords de toiture et descentes d'eaux pluviales,...) ne doit être en saillie sur le domaine public (cela vaut notamment pour les boîtes à lettres, systèmes de climatisation, sorties d'aération et système type ventouse,...).

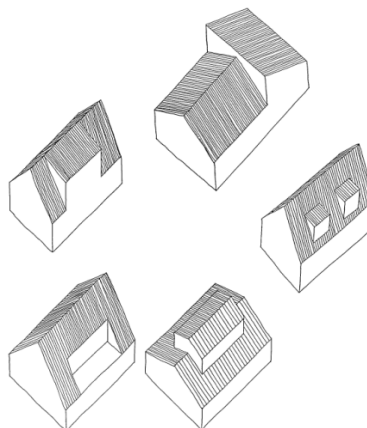
Pour les clôtures :

- en limite du domaine public, dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 1,20m ;  
Ils peuvent être doublés ou non de haies vives ou surmontés de claires voies (grille ou lattes). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,60m. Les haies composées seront constituées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers,...). L'utilisation de résineux, type thuyas, est interdite.
- une hauteur des autres murs en limite séparative et en fond de parcelle n'excédant pas 2 m ;
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Pour les toitures :

- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Des matériaux d'aspect analogue et de tenue similaire à la tuile traditionnelle ou à l'ardoise devront être utilisés, sauf pour les vérandas.
- Les toitures en tuiles seront de couleur à dominante rouge et orange.
- Tout matériau pouvant présenter un danger pour la santé ou l'environnement sera interdit.
- Les toitures monopentes sont proscrites si la distance entre la ligne de

- faitage et la ligne de l'égout du toit est supérieure à 4 m.
- les types de toitures exposées ci-dessous sont interdits :



Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles
- et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**12.1-** Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 place de stationnement par unité de logement, nombre qui sera arrondi au nombre supérieur entier,
- 1 place pour les logements d'une seule pièce habitable.

Pour les constructions à usage de commerce de détail et au-delà des 120 premiers m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux et/ou services et au-delà des 120 premiers m<sup>2</sup> de la surface de plancher : une place de stationnement par tranche entière de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hôtels – restaurants : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre.

- Pour les résidences de personnes âgées et de personnes handicapées : 0,60 place de stationnement par unité de logement.

-

Pour les projets non expressément listés ci-avant, la demande de permis

de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

*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 et en dehors des zones AU, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

**12.2 -** Pour toute opération d'ensemble, un local ou un emplacement spécifiquement dédié au stationnement des cycles et cyclomoteurs sera exigé et devra répondre au besoin généré par l'opération.

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

Aucune plantation de haie ne peut être faite à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, et aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

### **13.1 - Obligation de planter**

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> non construits.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

**13.2 -** Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de **l'article L 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**13.3 -** Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,

- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

---

### Caractère de la zone UD

La zone **UD** couvre la majeure partie des quartiers récents des quatre communes, construits généralement sous forme de lotissement.

Elle comporte les sous-secteurs suivants :

- **UDa** où l'urbanisation ne peut se développer aussi fortement que dans le reste de la zone, faute d'un équipement en assainissement collectif,
- **UDi** qui est exposé aux risques d'inondations. Dans ce sous-secteur, les règles du PPRI se superposent à celles du PLU,
- **UDb** et **UDc** pour lesquels a été élaboré un projet urbain (entrée ouest du Tallud / liaison le Tallud / Parthenay),
- **UDz** et **UDz1** couvrant les anciens lotissements de la ZAC des Loges,
- **UDs** correspondant au projet de village séniors sur la commune de Parthenay.

En outre, une zone non aedificandi est instituée pour prendre en compte la protection nécessaire à mettre en œuvre au vu de la présence des établissements AUBRUN-TARTARIN, classés SEVESO.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### Rappel

Un document en annexe au PLU précise des recommandations architecturales auxquelles les projets pourront se référer.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

#### Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel, à l'exception des extensions autorisées à l'article UD2,
- les dépôts non liés à une activité autorisée,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage artisanal et les installations classées qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article 2,
- les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UD2,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées.
- Les éoliennes.

**De plus, dans le secteur UDi et dans la zone non-aedificandi,** sont interdits :

- Toute construction ou installation, à l'exception de celles autorisées à l'article UD2,
- Les exhaussements et affouillement relevant de l'article R 421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme en zone inondable.

**En outre, dans les secteurs UDb et UDe** les remblais sont interdits.

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

Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de **l'article L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.**

**2.1 - Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs UDi et de la zone non aedificandi (SEVESO), sont admises sous conditions :**

- Les constructions à usage tertiaire et de services, les constructions et installations liées à l'activité touristiques et les installations classées liées à l'activité urbaine à condition que :
  - o les dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion),
  - o les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ou à une activité ferroviaire.
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les constructions légères, telles que certains abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit limitée à 3 m, et que leur nombre soit limité à une par unité foncière.

**2.2. - Dans les secteurs UDb et UDC, sont admises sous conditions :**

Les constructions autorisées dans la zone devront, dans ces secteurs, respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport aux haies et bandes boisées existantes ou à créer.

**2.3. - Dans le secteur UDi, sont admises sous conditions :**

- les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation, pour une surface n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>,
- les annexes,
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement,
- les constructions liées à des équipements d'infrastructure (lignes électriques, installations de pompage et d'irrigation.....),
- Les constructions légères, telles que certains abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit limitée à 3 m, et que leur nombre soit limité à une par unité foncière.

**2.4. - Dans le secteur UDz1, sont admises sous conditions :**

Seule les constructions et les installations à destination commerciale ou de service seront admises.

Sont néanmoins autorisés les logements de fonction d'un seul niveau, limités à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher; à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone.

**2.5. – Dans le secteur UDs, sont admises sous conditions :**

Seules les constructions et les installations à destination de la constitution d'un village séniors (logements et services s'y afférant).

**2.6. – Dans la zone non-aedificandi, sont admises sous conditions :**

- l'extension des constructions existantes à usage industriel ou artisanal ou d'entrepôt, sous réserve de ne pas augmenter le risque vis à vis des personnes et sous réserve de ne pas être un facteur aggravant du risque (les constructions à usage commercial sont interdites) ;
- les rénovations, restaurations, aménagements, et extensions des constructions à usage d'habitation ou de bureau, sous réserve qu'ils n'augmentent pas les risques vis-à-vis des personnes, voire qu'ils



- permettent de diminuer la vulnérabilité des constructions existantes (par conséquent, la création de logements supplémentaires est donc interdite ainsi que le changement de destination à vocation d'habitat) ;
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement, à l'exception des établissements recevant du public et des constructions à usage d'habitation ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- la construction ou l'extension des constructions à usage de services (restaurants d'entreprises, salle de réunions d'entreprise...) lorsqu'elles sont directement liées à une entreprise déjà existante et sous réserve qu'elles puissent trouver une implantation en dehors des zones de danger et à chaque fois que cela est possible, que des mesures soient prises pour diminuer la vulnérabilité de l'existant ;
- les voiries de moins de 2 000 véhicules/jour ;
- les aires de stationnement.

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

### **3.1 - Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels sont disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie ou deux au plus dans le cas d'une entrée et d'une sortie distinctes.

Lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est divisée de manière à créer plusieurs lots à bâtir, les accès aux terrains seront conçus de manière à être contigus, dans la limite de deux accès maximum (y compris les accès existants sur les terrains jouxtant l'opération).

Dans les secteurs **UDb et UDC**, les accès directs des parcelles depuis la RD 949 bis sont interdits.

### **3.3 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers ...) et conçues de

manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans les secteurs **UDb**, **UDc** et **UDs**, l'ensemble des parcelles sera desservi par une voirie interne.

## ARTICLE UD 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. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### 4.2 – Assainissement

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### 4.2 1 - Eaux usées

En dehors du secteur **UDa**, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En **secteur UDa** et en l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soit conforme aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

#### 4.2 2 - Eaux pluviales

Le traitement naturel sera favorisé si la nature du sol le permet, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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

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

### **4.3 - Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

En cas d'impossibilité d'alimentation sous-terraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible et seront peints de la même couleur que la façade.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- 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.

### **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, répondant aux besoins générés par l'opération.

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **5.1 – en dehors du secteur UDa :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **5.2- dans le secteur UDa :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

La mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol. Cette superficie devra être entièrement située en secteur UDa.

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

### **6.1 - Dans les espaces urbanisés, à l'exception des sous-secteurs UDz et UDz1**

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être

implantées soit en limite, soit à 4 m minimum des emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Au niveau des ronds-points des voies classées à grande circulation, la distance minimum est de 20 m des emprises.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

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 et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative) ;
- Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement ;
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...).

### **6.2 - En dehors des espaces urbanisés**

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la déviation de la RN 149
- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation (RN 149 - RD 743).

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### **6.3 - Dans le sous-secteur UDz et UDz1**

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 4 m du domaine public.

**6.4 - Dans le sous-secteur UDb,** les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 949 bis,
- 4 m par rapport aux limites d'emprises publiques des différentes voies desservant la zone.

**6.5 – Dans le sous-secteur UDC,** les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement de la RD 949 bis
- avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites d'emprises publiques des différentes voies desservant la zone.

**6.6 Le long de la voie ferrée**, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

### **7.1 - Les constructions peuvent s'implanter :**

- soit sur les limites séparatives
- soit avec un recul par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative des parcelles voisines, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 4 m.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

#### *Dispositions particulières :*

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions. Des projets de réalisations d'abris de jardin peuvent exceptionnellement faire l'objet d'implantations différentes pour tenir compte de la configuration et de la taille de la parcelle.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

### **7.2 - Dans les sous- secteurs UDz et Udz1**

Lorsque les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont pas implantées en limite séparative des parcelles voisines, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les autres constructions, lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative des parcelles voisines, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 6 m.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

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

**10.1** - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou à défaut acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres éléments de superstructures exclus.

**10.2** - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12 m. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

**10.3** - Dans le **sous-secteur UDb**, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures avec un niveau supplémentaire aménageable en comble.

**10.4** – Dans le **sous-secteur UDc**, la hauteur est limitée à 8 m à l'égout des toitures.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **En règle générale :**

- il conviendra de rechercher des volumes simples et des toitures traitées en harmonie avec le bâti existant ;
- les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent

- être laissés apparents ;
- les constructions légères pourront être construites en bois ou similaires, tôle laquée, polyester ou similaire.
- est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nu.

### **11.1 – Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

- Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.  
Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 0,50 m, et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus pas un muret.  
Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

### **11.2 - Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) ;
- L'usage de la couleur blanche, du noir et des tons criards pour les enduits de façade et les bardages extérieurs.

### **11.3 - Sont exigés :**

#### Pour les maçonneries :

- Un traitement en harmonie avec la composition de l'édifice ;
- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », ton sable « de pays ») ;
- Des percements et ouvertures à dominante verticale, sauf dans le cas de baies ouvrantes dont la largeur pourra atteindre les 4/3 de la hauteur ;
- L'intégration des coffrets techniques dans la façade des constructions ou dans le mur de clôture, fermés par un volet peint ou laqué.

Aucun élément (hormis les volets, enseignes, débords de toiture et descentes d'eaux pluviales,...) ne doit être en saillie sur le domaine public (cela vaut notamment pour les boîtes à lettres, système de climatisation, sorties d'aération et système type « ventouse »,...).

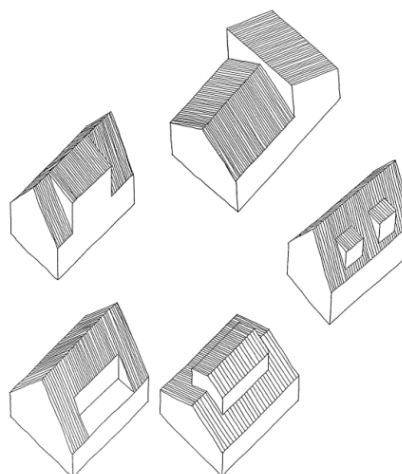
#### Pour les clôtures :

- En limite du domaine public, dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 1,20 m. Ils peuvent être doublés ou non de haies vives ou surmontés de claires voies (grille ou lattes de bois). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,60m. Les haies composées seront constituées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers,...). L'utilisation de résineux, type thuyas, est interdite.
- La hauteur des autres murs en limite séparative et en fond de parcelle ne devra pas excéder 2 m.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale est exigé.

- Il est préconisé, en bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensif, d'une hauteur de 2 m, dans le respect des dispositions de l'article UD2.

*Pour les toitures :*

- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Des matériaux d'aspect analogue et de tenue similaire à la tuile traditionnelle ou à l'ardoise devront être utilisés, sauf pour les vérandas.
- Les toitures en tuiles seront de couleur à dominante rouge et orange.
- Tout matériau pouvant présenter un danger pour la santé ou l'environnement sera interdit.
- Les toitures monopentes sont proscrites si la distance entre la ligne de faîtage et la ligne de l'égout du toit est supérieure à 4 m.
- les types de toitures exposées ci-dessous sont interdits :



**11.4 - Dans les secteurs UDb et UDc :**

Les clôtures séparatives sont réalisées, soit d'un muret en moellon de « pierre de la région » de hauteurs au plus égale à 1 m, qui reprend la typologie locale des murets en limite parcellaire, soit de haies composées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers,...). L'utilisation de résineux, type thuyas, est interdite.

**11.5 - Dans le secteur UDz**

Les clôtures en limite séparative (à l'exclusion de celle avec le domaine public) autour des espaces privatifs seront constituées par des éléments légers (grillages plastifiés, d'entretien facile sur ossature solide en métal, en bois ou en béton). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,60 m. Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive plantée de part et d'autre sur chaque immeuble qu'elles délimitent. Les haies composées seront constituées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers,...). L'utilisation de résineux, type thuyas, est interdite.



**Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure :**

- **où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles**
- **et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.**

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

**12.1** - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité de logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat ou de commerce, une place de stationnement par tranche entière de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les résidences de personnes âgées et de personnes handicapées : 0,60 place de stationnement par unité de logement.

Pour les projets non expressément listés ci-avant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence imposée par les dispositions des alinéas précédents et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après les mêmes alinéas.

### *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 et en dehors des zones AU, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

**12.2** - Pour toute opération d'ensemble, un local ou un emplacement spécifiquement dédié au stationnement des cycles et cyclomoteurs sera exigé et devra répondre au besoin généré par l'opération.

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

Aucune plantation de haie ne peut être faite à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, et aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

### **13.1 - Obligation de planter**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement au minimum.

Un arbre doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

**13.2 -** Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de **l'article L 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### **13.3 – Dans les sous-secteurs UDb et UDc :**

La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite.

Les abords de la route départementale doivent être plantés par des arbres d'alignement ou autres plantations ordonnancées.

**13.4 -** Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### Caractère de la zone UE

La zone **UE** correspond à des écarts. Non desservis par le réseau public d'assainissement collectif, et en discontinuité de la zone agglomérée, ces écarts n'ont pas vocation à être aussi denses que les extensions urbaines récentes.

Elle comprend un **sous-secteur UEa** sur lequel a été établi un projet urbain (entrée ouest du Tallud).

### Rappel

Un document en annexe au PLU précise des recommandations architecturales auxquelles les projets pourront se référer.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

#### Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les dépôts non liés à une activité autorisée,
- les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les installations classées,
- les constructions à usage artisanal qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article 2,
- les entrepôts,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées.

En outre, en secteur **UEa**, les remblais sont interdits.

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

Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

- Les constructions à usage tertiaire et de services, les constructions et installations liées à l'activité touristique à condition que :
  - a) les dispositions particulières soient prises afin d'éviter tout gêne et risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion)
  - b) les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de **l'article L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme**.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les constructions légères, telles que certains abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 16 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit limitée à 3 m, et que leur nombre soit limité à une par unité foncière.
- Les éoliennes de jardin sont autorisées à condition :
  - a) d'être d'une hauteur inférieure à 12 m
  - b) d'être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à une fois et demie la hauteur du mât.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

#### **3.1 - Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels sont disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie ou deux au plus dans le cas d'une entrée et d'une sortie distinctes.

Lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est divisée de manière à créer plusieurs lots à bâtir, les accès aux terrains seront conçus de manière à être contigus, dans la limite de deux accès maximum (y compris les accès existants sur les terrains jouxtant l'opération).

**Dans le secteur UEa**, les accès directs des parcelles depuis la RD 949bis sont interdits.

### **3.2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**Dans le secteur UEa**, l'ensemble des parcelles sera desservi par une voie interne.

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

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **4.2 – Assainissement**

#### *4.2 1 - Eaux usées*

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé selon les dispositions prévues par la législation. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

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

#### 4.2 2 - Eaux pluviales

Le traitement naturel sera favorisé si la nature du sol le permet, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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

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

#### 4.3 - Electricité et télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

En cas d'impossibilité d'alimentation sous-terrain, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible et seront peints de la même couleur que la façade.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- 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.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

La mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Cette superficie devra être entièrement située en secteur UE.

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

#### 6.1 - Dans les espaces urbanisés

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'emprise des voies à grande circulation

- 10 m de l'axe des autres RD
- 6 m de l'emprise des autres voies

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

La construction à l'alignement de fait ou de la limite d'emprise est autorisée dans les hameaux ou villages si le terrain en cause est voisin d'une construction de même nature ou susceptible de présenter une unité.

*Commentaire* L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

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 et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble permettant la réalisation de constructions groupées ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

### **6.2 - En dehors des espaces urbanisés**

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la déviation de la RN 149,
- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### **6.3. - Dans le secteur UEa :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 949bis,
- 4 m par rapport aux limites d'emprises publiques des différentes voies desservant la zone.

**6.3 -** Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des emprises ferroviaires.



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

### **7.1 - Les constructions peuvent s'implanter :**

- soit sur les limites séparatives
- soit avec un recul par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative des parcelles voisines, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 4 m.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

### *Dispositions particulières :*

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions. Des projets de réalisations d'abris de jardin peuvent exceptionnellement faire l'objet d'implantations différentes pour tenir compte de la configuration et de la taille de la parcelle.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

**7.2** - Les éoliennes devront s'implanter à une distance au moins égale à une fois et demie la hauteur du mât des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la surface de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou à défaut acrotère); les ouvrages techniques, cheminées, et autres éléments de superstructures sont exclus.

**10.2** - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 m. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### En règle générale :

- il conviendra de rechercher des volumes simples et des toitures traitées en harmonie avec le bâti existant ;
- les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents ;
- les constructions légères pourront être construites en bois ou similaires, en tôle laquée, polyester ou similaire ;
- est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nu.

### 11.1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entourne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines. Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 0,50 m, et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un muret.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

### 11.2 - Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...);
- l'usage de la couleur blanche, du noir et des tons criards pour les enduits de façade et les bardages extérieurs ;

### 11.3 - Sont exigés :

#### Pour les maçonneries :

- un traitement en harmonie avec la composition de l'édifice ;
- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », ton sable « de pays ») ;

- des percements et ouvertures à dominante verticale, sauf dans le cas de baies ouvrantes dont la largeur pourra atteindre les 4/3 de la hauteur ;
- l'intégration des coffrets techniques dans la façade des constructions ou dans le mur de clôture, fermés par un volet peint ou laqué ;

Aucun élément (hormis les volets, enseignes, débords de toiture et descentes d'eaux pluviales,...) ne doit être en saillie sur le domaine public (cela vaut notamment pour les boîtes à lettres, système de climatisation, sorties d'aération et système type « ventouse »,...).

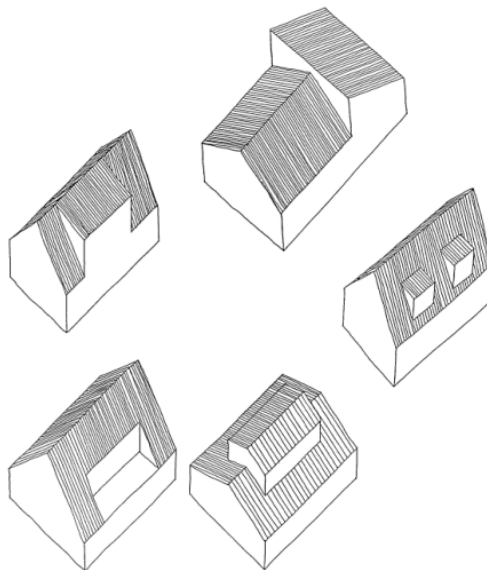
*Pour les clôtures :*

- en limite du domaine public, dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 1,20 m ;  
Ils peuvent être doublés ou non de haies vives ou surmontés de claires voies (grille ou lattes de bois). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,60m. Les haies composées seront constituées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers,...). L'utilisation de résineux, type thuyas, est interdite.
- une hauteur des autres murs en limite séparative et en fond de parcelle n'excédant pas 1.60 m ;
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

*Pour les toitures :*

- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Des matériaux d'aspect analogue et de tenue similaire à la tuile traditionnelle ou à l'ardoise devront être utilisés, sauf pour les vérandas.
- Les toitures en tuiles seront de couleur à dominante rouge et orange.
- Tout matériau pouvant présenter un danger pour la santé ou l'environnement sera interdit.
- Les toitures monopentes sont proscrites si la distance entre la ligne de faîtage et la ligne de l'égout du toit est supérieure à 4 m.

- les types de toitures exposées ci-dessous sont interdits :



**Dans le secteur UEa**, les clôtures séparatives sont réalisées, soit d'un muret en moellon de "pierres de la région", de hauteur au plus égale à 1 m, qui reprend la typologie locale des murets en limite parcellaire, soit de haies composées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers, ...). L'utilisation de résineux, type thuyas est interdite.

#### **11.4 - Autres constructions**

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples et des toitures traitées en harmonie avec le bâti existant ;

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents ;

Les constructions légères pourront être construits en bois ou similaires, ou en tôle laquée, polyester ou similaire.

Est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nu.

**Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure :**

- où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles
- et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, seront exigées 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les constructions à usage d'activité, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies

publiques et répondre aux besoins de l'opération.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 - Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement au minimum.

**13.2 -** Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de **l'article L 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### 13.3. - Dans le secteur UEa

La marge de recul des constructions est de 5 m par rapport aux haies et bandes boisées existantes ou à créer.

La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite.

Les abords de la route départementale doivent être plantés par des arbres d'alignement ou autres plantations ordonnancées.

**13.4 -** Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

---

### Caractère de la zone UI

La zone **UI** concerne l'ensemble des zones d'activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur **UIa** où l'assainissement autonome est autorisé en attendant la mise en place d'un dispositif de collecte publique ;
- Un secteur **UIb** et **UIc** pour lesquels a été élaboré un plan de distribution urbaine (liaison Le Tallud-Parthenay)

En outre, une zone *non aedificandi* est instituée pour prendre en compte la protection nécessaire à mettre en œuvre au vu de la présence des établissements AUBRUN-TARTARIN, classés SEVESO.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

#### 1.1 - Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitations, autre que celles visées à l'article UI2 ;
- les constructions à usage agricole :
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables.

**1.2.** - Dans le secteurs **UIc**, le stockage et le stationnement sont interdits dans une bande de 10 m par rapport à la limite ouest de la zone (en limite avec les zones UD).

**1.3.** - Sur le secteur concerné par la **zone non aedificandi**, les constructions autre que celles visées à l'article UI2 sont interdites.

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

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de **l'article L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme**.

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

- les logements de fonction d'un seul niveau, limités à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone ;
- les installations classées à condition que des solutions techniques soient prises :
  - pour éliminer les nuisances inadmissibles pour le voisinage
  - pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupations et d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige ;
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;
- L'extension des constructions existantes et leurs annexes ;
- Les éoliennes à condition :
  - a) d'être d'une hauteur inférieure à 12 m
  - b) d'être implanté à une distance au moins égale à une fois et demie la hauteur du mat, des limites séparatives.

### **2.2 – Dans la zone non-aedificandi**

#### *2.2.1 - En zone de dangers graves pour la vie humaine*

Sont admises les constructions ou l'extension des constructions à l'usage industriel ou d'entrepôt liées à l'établissement SEVESO existant.

Tout ce qui n'est pas admis est interdit.

#### *2.2.2 - En zone de dangers significatifs pour la vie humaine*

Sont admises :

- l'extension des constructions existantes à usage industriel ou artisanal ou d'entrepôt, sous réserve de ne pas augmenter le risque vis à vis des personnes et sous réserve de ne pas être un facteur aggravant du risque (les constructions à usage commercial sont interdites) ;
- les rénovations, restaurations, aménagements, et extensions des constructions à usage :
  - d'habitation ou de bureau
  - de gardiennage ou de surveillance pour le site SEVESO ;

sous réserve qu'ils n'augmentent pas les risques vis-à-vis des personnes, voire qu'ils permettent de diminuer la vulnérabilité des constructions

existantes (par conséquent, la création de logements supplémentaires est donc interdite ainsi que le changement de destination à vocation d'habitat) ;

- la reconstruction après sinistre à l'exception des établissements recevant du public et des constructions à usage d'habitation ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les voies ferrées de transport de marchandises ;
- la construction ou l'extension des constructions à usage de services (restaurants d'entreprises, salle de réunions d'entreprise...) lorsqu'elles sont directement liées à une entreprise déjà existante et sous réserve qu'elles puissent trouver une implantation en dehors des zones de danger et à chaque fois que cela est possible, que des mesures soient prises pour diminuer la vulnérabilité de l'existant ;
- les voiries de moins de 2 000 véhicules/jour ;
- les aires de stationnement.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans **le secteur UIc**, les accès directs des parcelles depuis la RD 949bis sont interdits.

#### 3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.



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

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **4.2 – Assainissement**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### *4.2.1 - Eaux usées domestiques*

En dehors du secteur Uia, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

#### *4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles*

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, défini en accord avec la D.D.A.S.S.

#### *4.2.3 - Eaux pluviales*

Le traitement naturel sera favorisé si la nature du sol le permet, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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

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

Dans le sous-secteur UIa : A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé selon les dispositions prévues par la législation. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

### **4.3 - Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

En cas d'impossibilité d'alimentation sous-terraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible et seront peints de la même couleur que la façade.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- 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.

#### **4.4 - Déchets**

Un local ou un emplacement "Déchets" sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble d'activités, répondant aux besoins générés par l'opération.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de règles particulières. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

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

### **6.1 - Dans les espaces urbanisés**

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'emprise des voies à grande circulation
- 10 m de l'emprise des RD non classées à grande circulation
- 6 m de l'emprise des autres voies

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

*Commentaire* L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

### **6.2 - En dehors des espaces urbanisés**

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la déviation de la RN 149
- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation (RN 149 - RD 743)
- 10 m de l'emprise des autres voies.

*Ces retraits ne s'appliquent pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

**6.3. - Dans le secteur UIc :**

Les constructions :

- doivent être implantées à 25 m de l'axe de la RD 949bis afin de constituer un alignement par rapport à la route départementale. Sur cet alignement, la façade principale des constructions devra être orientée vers la RD 949bis.
- devront respecter une marge de recul minimale de 20 m par rapport à l'axe de la VC n° 2.
- doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites d'emprises publiques des différentes voies desservant la zone.

**6.4.-** Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

**7.1** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites à condition d'y construire un mur séparatif coupe-feu.

Lorsque ces constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale :

- à 4 m pour les constructions à usage de logement de fonction et de bureau
- à 5 m pour les autres constructions

Si la limite séparative est en même temps une limite entre zone d'activités et zone d'habitation, toute construction à usage d'activités doit être éloignée de 20 m minimum sauf pour les constructions à usage d'entrepôts ou de commerce.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

*Dispositions particulières :*

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

**7.2** Les éoliennes devront s'implanter à une distance au moins égale à une fois et demie la hauteur du mât des limites séparatives.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui d'une baie serait vu sous un angle de plus de 45° sur l'horizontale, sans jamais être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

## ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou à défaut acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres élément de superstructures exclus.

### 10.2 - Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 18 m.

### 10.3 - Dans les sous-secteurs UIb et UIc

La hauteur des constructions est limitée à 8 m au point le plus haut dans une bande de 40 m à partir de la limite d'emprise constructible. Elle est limitée à 12 m au-delà de cette bande.

Les dispositions des 10.2 et 10.3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

## ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 - Dispositions générales

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre doivent être limités et maintenus par des murets avec garde-corps ou des plantations.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisée en harmonie avec l'environnement existant.

### 11.2 - Sont interdits

- l'usage de la tôle galvanisée à nu pour les toitures et les parois verticales,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton...);
- l'usage de la couleur blanche, du noir et des tons criards pour les enduits de façade et les bardages extérieurs;
- l'usage de matériaux brillants et/ou réfléchissants.

### 11.3. - Dans les sous-secteurs UIb et UIc

Les toitures et couvertures doivent être de teinte sombre et mate; les couleurs des murs doivent, de même, être sombres et mates.

Les couleurs claires (blanc,...) sont interdites, de même que les matériaux réfléchissants ou brillants.

Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

#### **11.4 - Conditions particulières**

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

Il est préconisé par ailleurs, en bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensif, d'une hauteur de 2 m, dans le respect des dispositions de l'article UI2.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera demandé pour :

#### **12.1 – Les constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.2 – Les constructions à usage de commerce**

Une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **12.3 – Les établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers**

Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.4 – Les établissements 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

Salles de réunion.....1 place pour 2 personnes

**12.5** - Pour les projets non expressément listés ci-avant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence imposée par les dispositions des alinéas précédents et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après les mêmes alinéas.

#### **12.6 - Dans le secteur UIb,**

Les aires de stationnement peuvent être situées au-devant des façades

mais doivent alors être plantés en utilisant des essences locales.

*Modalités d'application :*

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier et en dehors des zones AU, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du Code de l'Urbanisme.

**12.7** - Pour toute construction, un local ou un emplacement spécifiquement dédié au stationnement des cycles et cyclomoteurs pourra être exigé pour répondre aux besoins générés par l'opération.

## ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune plantation de haie ne peut être faite à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, et aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

### **13.1 – Obligation de planter**

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les marges de recul (par rapport aux voies) et d'isolement (par rapport aux limites séparatives) doivent être engazonnées et plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain situé dans ces marges.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués (un rideau de végétation, clôtures opaques...) formant écran, par rapport à la voie publique.

**13.2** - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, un élément du paysage identifié par le présent PLU en application de l'article **L 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**13.3** - Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

**13.4 - Dans les secteurs UIb et UIc**

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

La plantation de rideaux d'arbres d'essences locales issues de la palette végétale bocagère est recommandée pour accompagner les bâtiments industriels ou artisanaux et masquer les stockages extérieurs et les parkings. La plantation de résineux (thuya en particulier) est interdite.

L'implantation des constructions doit être accompagnée d'une arborisation du secteur, notamment par la plantation de haies vives en clôture séparative.

L'espace de transition entre les bâtiments et l'emprise publique devra être traitée par un simple engazonnement ou des plantations.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS UL

---

### Caractère de la zone UL

La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs.

Elle comporte un secteur **ULa** où l'assainissement autonome est autorisé en attendant la mise en place d'un dispositif de collecte publique, un secteur **ULi** dont les terrains sont exposés aux risques d'inondation et un secteur **ULgv** qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

#### Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations sauf celles liées aux installations sportives, de loisirs ou d'équipements collectifs, les constructions à usage de stationnement et celles mentionnées à l'article UL2,
- Les exhaussements, affouillements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UL2,
- les dépôts sauvages de matériaux, vieux véhicules, ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- les installations classées soumises à autorisation
- l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

#### En outre, dans le secteur **ULi**, sont interdits :

- Les extensions mesurées des constructions existantes
- Les exhaussements et affouillement relevant de l'article 421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme en zone inondable.

#### En outre, dans le secteur **ULgv**, sont interdites :

Toutes constructions ou installations sauf celles liées à l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage et des espaces de grands rassemblements,

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

Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

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

- les logements de fonction, d'un seul niveau limités à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et équipements permis dans la zone ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient indispensables aux opérations autorisées dans la zone ;
- les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes.
- les reconstructions après sinistre ;
- les constructions liées à des équipements d'infrastructure (lignes électriques...);
- les éoliennes à condition :
  - a) d'être d'une hauteur inférieure à 12 m
  - b) d'être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à une fois et demie la hauteur du mât.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction destinées à recevoir du public doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2 – Assainissement**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### *4.2.1 - Eaux usées*

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisable selon les dispositions prévues par la législation. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

Dans les opérations portant sur 2 000 m<sup>2</sup> minimum, un assainissement semi-collectif pourra être mis en place. Le choix de l'emplacement du dispositif retenu doit être effectué en accord avec les services compétents.

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

#### *4.2.2 - Eaux pluviales*

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

Le traitement naturel sera favorisé si la nature du sol le permet, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

### 6.1 - Dans les espaces urbanisés

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- à 10 m de l'axe des voies.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

La construction à l'alignement de fait ou de la limite d'emprise est autorisée dans les hameaux ou villages si le terrain en cause est voisin d'une construction de même nature ou susceptible de présenter une unité.

*Commentaire* L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

### 6.2 - En dehors des espaces urbanisés

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la déviation de la RN 149
- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation

*Ces retraits ne s'appliquent pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

**6.3** - Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des emprises ferroviaires.

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

**7.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m de la limite séparative des parcelles.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

**7.2** - Les éoliennes devront s'implanter à une distance au moins égale à une fois et demie la hauteur du mât des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 80% de la surface de l'unité foncière.

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

### **10.1 - Rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou à défaut acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres élément de superstructures exclus.

### **10.2 - Hauteur des constructions**

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12 m. (Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.)

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Dispositions générales**

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre doivent être limités et maintenus par des murets avec garde-corps ou des plantations.

### **11.2 - Sont interdits**

- l'usage de la tôle galvanisée à nu pour les toitures et les parois verticales,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) ;
- l'usage de la couleur blanche, du noir et des tons criards pour les menuiseries, les enduits de façade et les bardages extérieurs ;
- l'usage de matériaux réfléchissants.

### **11.3 - En secteur ULgv**

Des mesures particulières devront être prises pour que les installations et les constructions, par leur aspect ou la nature de l'activité, ne soient pas susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

### **11.4 - Conditions particulières**

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins générés par l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier et en dehors des zone AU, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Des possibilités de stationnement des cycles et cyclomoteurs seront prévus et répondront aux besoins générés par l'opération.

## ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 – Obligation à planter

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.2** - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, un élément du paysage identifié par le présent PLU en application de l'article **L 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**13.3** - Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**TITRE III - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

---



## CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUH

---

### Caractère de la zone 1AUh

La zone **1AUh**, non ou insuffisamment équipée, est une zone d'urbanisation future à court terme. Elle est destinée principalement à l'habitation et aux activités de proximité.

La zone **1AUh** comprend des sous-secteurs **1AUhb**, **1AUhc** et **1AUhd** pour lesquels a été élaboré un plan de distribution urbaine :

- entrées Ouest et Est du Tallud,
- entrée est de Parthenay (« Les Terres Rouges »),
- orientations d'aménagement du Champ Fleuri et des Terres de la Royauté respectivement à Parthenay et à Pompaire.

La zone **1AUh** comprend des sous-secteurs **1AUhb** et **1AUhc** pour lesquels a été élaboré un plan de distribution urbaine (entrées Ouest et Est du TALLUD et entrée est de Parthenay (« Les Terres Rouges »)).

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

### Rappel

Un document en annexe au PLU précise des recommandations architecturales auxquelles les projets pourront se référer.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les dépôts non liés à une activité autorisée,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les éoliennes.

En outre, dans les secteurs **1AUhb** les remblais sont interdits.

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

Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

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

- Toutes constructions et installations sous réserve :
  - a) de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
  - b) qu'elles portent sur la réalisation d'une opération sur une surface minimale de 5000 m<sup>2</sup> pour les sous-secteurs 1AUhb et 1AUhc. Sur des terrains de moins de 5 000 m<sup>2</sup>, les lotissements et les constructions isolées peuvent être admis, si les dits terrains sont limités totalement en pourtour par des emprises publiques, des terrains bâtis à la date de publication du PLU ou des zones de type A (autre que AU) et N,  
Pour les sous-secteurs 1AUhd, la surface minimale pour la réalisation d'une opération est fixée à 10 000 m<sup>2</sup>.
  - c) qu'elles respectent les principes schématiques et écrits du document 2-b « Orientations d'Aménagement » du présent PLU (relation de « compatibilité » pour ces orientations, mais respect impératif de règles qui seraient issues de ces orientations et reprises dans le présent règlement ou sur les documents graphiques).

Les espaces verts définis dans les sous-secteurs 1AUhd correspondant aux orientations d'aménagement et de programmation de Champ Fleuri et des Terres de la Royauté pourront uniquement accueillir les aménagements et constructions destinés :

- aux parcours piétonniers ;
  - aux aires de jeux traitées en aires naturelles intégrées aux espaces verts ;
  - à la gestion hydraulique des quartiers ;
  - aux réseaux publics.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
    - d) 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...,
    - e) 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,

- Les centres de formation et d'enseignement et les équipements liés (restauration, hébergement, équipements sportifs, culturels, ...) ainsi que les casernes de pompiers.
- Les constructions légères, telles que certains abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit limitée à 3 m, et que leur nombre soit limité à une par unité foncière.
- L'extension des constructions existantes compatibles avec la vocation de la zone ou non, y compris les annexes, à condition qu'elle n'excède pas 50 % de leur surface de plancher initiale à la date de publication du PLU.
- Le changement d'affectation des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone à la date de publication du PLU pour les destiner à l'habitation à condition :
  - a) qu'elles possèdent, avant travaux, murs et toits en bon état de conservation
  - b) que par leur présence, elles n'entravent pas le bon fonctionnement des sièges d'exploitation avoisinants
  - c) que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions des réseaux d'équipements que la nouvelle affectation nécessite
  - d) que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniques compétents.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées, ou nécessaire pour les protections phoniques.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de **l'article L 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.**

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 1AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les parcs de stationnement sont disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie ou deux au plus dans le cas d'une entrée

et d'une sortie distinctes.

Lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est divisée de manière à créer plusieurs lots à bâtir, les accès aux terrains seront conçus de manière à être contigus, dans la limite de deux accès maximum (y compris les accès existants sur les terrains jouxtant l'opération).

Dans les sous-secteurs **1AUhb**: les accès directs des parcelles depuis la RD 949 bis sont interdits.

En secteur 1AUhc :

- tout accès direct est interdit sur la RN 149,
- les continuités piétonnes seront assurées le long de la voie principale interne à l'opération.

### **3.2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans les sous-secteurs **1AUhd**, les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement. Les aménagements permettront la circulation des personnes à mobilité réduite.

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

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **4.2 – Assainissement**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### *4.2 1 - Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

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

#### *4.2 2 - Eaux pluviales*

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

Le traitement naturel sera favorisé si la nature du sol le permet, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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

#### **4.3 - Electricité et télécommunication**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

En cas d'impossibilité d'alimentation sous-terrain, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible et seront peints de la même couleur que la façade.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- 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.

#### **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, répondant aux besoins générés par l'opération.

## **ARTICLE 1AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

### 6.1 – Dans les espaces urbanisés

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'emprise des voies à grande circulation dans les espaces urbanisés
- 10 m de l'emprise des RD non classées à grande circulation,
- 5 m de l'emprise des autres voies.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

La construction à l'alignement de fait ou de la limite d'emprise est autorisée dans les hameaux ou villages si le terrain en cause est voisin d'une construction de même nature ou susceptible de présenter une unité.

*Commentaire* L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

### 6.2 - En dehors des espaces urbanisés

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la déviation de la RN 149,
- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation (RN 149 –RD 743).

*Ces retraits ne s'appliquent pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

**6.3 - Dans les sous-secteurs 1AUhb**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 949 bis,
- 4 m par rapport aux limites d'emprises publiques des différentes voies desservant la zone.

- 10 m. par rapport à l'axe de la rue du Sablier, sur la commune du Tallud.

**6.4** Dans le sous-secteur **1AUhc**, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de :

- 10 mètres de la voie communale n°16, sur la commune de Parthenay,
- 6 mètres de l'emprise des autres voies

En outre, elles peuvent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics internes à l'opération d'aménagement en fonction d'un principe de composition urbaine compatible avec l'orientation d'aménagement du secteur.

**6.5** - Dans les sous-secteurs **1AUhd**, en secteur de densité supérieure, les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ou en recul de 5 mètres maximum.

Hors secteur de densité supérieure, les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou en recul de 3 mètres minimum.

**6.6** - Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des emprises ferroviaires.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives
- soit avec un recul par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 4m.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

En outre, en sous-secteur **1AUhc**, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 10 mètres de la zone UE.

En secteur de densité supérieure dans les sous-secteurs **1AUhd**, une construction maçonnée doit s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies publiques ou privés pour marquer une continuité bâtie. Il peut s'agir du bâtiment principal ou d'une annexe.

### Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de

manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions. Des projets de réalisations d'abris de jardin peuvent exceptionnellement faire l'objet d'implantations différentes pour tenir compte de la configuration et de la taille de la parcelle.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou à défaut acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres éléments de superstructures exclus.

**10.1. – Dans la zone 1AUh**, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12 m.

**10.2. - Dans les sous-secteurs 1AUhb**, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures avec un niveau supplémentaire aménageable en comble.

**10.3 – Dans le secteur 1AUhc et 1AUhd**, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 12 mètres.

**10.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.**



## ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### En règle générale :

- il conviendra de rechercher des volumes simples et des toitures traitées en harmonie avec le bâti existant ;
- les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents ;
- les constructions légères pourront être construites en bois ou similaires, en tôle laquée, polyester ou similaire.
- est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nu.

### 11.1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entourne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

Les talutages et mouvements de terre sont limités 1 m, et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus pas un muret.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

### 11.2 - Sont exigés :

#### Pour les maçonneries :

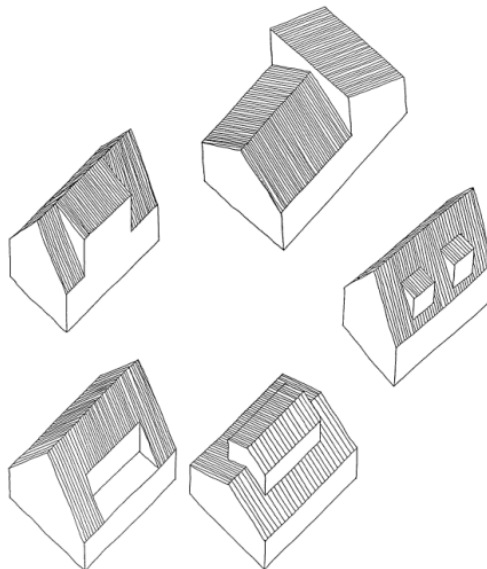
- un traitement en harmonie avec la composition de l'édifice ;
- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », ton sable « de pays ») ;
- des ouvertures carrées ou à dominante verticale, des linteaux droits ou légèrement cintrés, sauf dans le cas de baies ouvrantes dont la largeur pourra atteindre les 4/3 de la hauteur ;
- L'intégration des coffrets techniques dans la façade des constructions ou dans le mur de clôture, fermés par un volet peint ou laqué.

Aucun élément (hormis les volets, enseignes, débords de toiture et descentes d'eaux pluviales,...) ne doit être en saillie sur le domaine public (cela vaut notamment pour les boîtes à lettres, système de climatisation, sorties d'aération et système type « ventouse »,...).

#### Pour les toitures :

- des pentes des toitures ainsi que les matériaux employés qui devront s'harmoniser avec le bâti existant ;
- des matériaux d'aspect analogue et de tenue similaire à la tuile traditionnelle devront être utilisés, sauf pour les vérandas ;
- Les toitures en tuiles seront de couleur à dominante rouge et orange ;
- les toitures monopentes sont proscrites si la distance entre la ligne de faitage et la ligne de l'égout du toit est supérieure à 4 m ;

- Tout matériau pouvant présenter un danger pour la santé ou l'environnement sera interdit.
- les types de toitures exposées ci-dessous sont interdits :



Pour les clôtures :

- En limite du domaine public, dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 1,20m. Ils peuvent être doublés ou non de haies vives ou surmontés de claires voies (grille ou lattes). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,60m. Les haies composées seront constituées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers,...). L'utilisation de résineux, type thuyas, est interdite.
- La hauteur des autres murs en limite séparative et en fond de parcelle ne devra pas excéder 2 m.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale est exigé.
- De plus dans le sous-secteur **1AUhc** :
  - les clôtures doivent être soit végétales soit constituées de grillages ne dépassant pas 1,20 mètre de hauteur, de couleur gris-vert ou sombre et doublés de haies vives,
  - les hauteurs des grillages s'harmoniseront,
  - les haies des clôtures seront constituées d'essences locales.

**11.3 - Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région.
- L'usage du noir et des tons criards pour les menuiseries et les enduits de façade.
- L'emploi à nu des parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton...)
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) ;

- l'usage de la couleur blanche, du noir et des tons criards les enduits de façade et les bardages extérieurs.

**11.4 - Dans les sous-secteurs 1AUhb :**

Les clôtures séparatives sont réalisées, soit d'un muret en moellon de « pierre de la région » de hauteurs au plus égale à 1 m, qui reprend la typologie locale des murets en limite parcellaire, soit de haies composées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers,...). L'utilisation de résineux, type thuyas, est interdite.

**Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure :**

- où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles
- et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité de logement,

Pour les constructions à usage de bureaux d'artisanat ou de commerce, une place de stationnement par tranche entière de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les projets non expressément listés ci-avant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence imposée par les dispositions des alinéas précédents et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après les mêmes alinéas.

De plus, en sous-secteur **1AUhc**,

- le stationnement collectif destiné aux personnes non résidentes est à répartir en plusieurs unités de stationnement d'un maximum de 4 emplacements,
- une place de stationnement collectif est à créer pour 3 habitations,

- les revêtements et aménagements paysagers de ces stationnements utiliseront au maximum les matériaux d'extraction du site et ils seront plantés.

En sous-secteurs **1AUhd**, les places de stationnement exigées pour les logements peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

*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 leur font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

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

### **13.1 - Obligation de planter**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Un arbre doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **13.2 - Dans les sous-secteurs 1AUhb:**

La marge de recul est de 5 mètres par rapport aux haies et bandes boisées existantes ou à créer.

La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite.

Les abords de la route départementale doivent être plantés par des arbres d'alignement ou autres plantations ordonnancées.

**13.3** – Dans le sous-secteur **1AUhc**, les haies réalisées en limite des unités foncières seront constituées d'essences locales.

**13.4** – Dans les sous-secteurs **1AUhd**, les espaces verts définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à préserver pour assurer la qualité du cadre de vie (parcours piétonniers, aires de jeux), la gestion hydraulique des quartiers et le passage des réseaux publics.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (cf. liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

**13.5** - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, un élément

du paysage identifié par le présent PLU en application de **l'article L 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**13.6** - Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU<sub>i</sub>

---

### Caractère de la zone 1 AU<sub>i</sub>

La zone **1AU<sub>i</sub>**, non ou insuffisamment équipée, est destinée à recevoir des activités économiques. Elle est destinée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Elle comprend un sous-secteur **1AU<sub>ia</sub>** où l'assainissement autonome est autorisé en attendant la mise en place d'un dispositif de collecte publique.

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

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1AU<sub>i</sub>1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. - Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitations, autre que celles visées à l'article 1AU<sub>i</sub>2 ;
- les constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables.

## **ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

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 autorisation au titre de **l'article L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme**.

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

- toute construction ou installation sous réserve :
  - de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
  - que les réseaux soient réalisés jusqu'au droit de l'unité foncière,
  - qu'elles respectent les principes schématiques et écrits du document 2-b « Orientations d'Aménagement » du présent PLU (relation de « compatibilité » pour ces orientations, mais respect impératif de règles qui seraient issues de ces orientations et reprises dans le présent règlement ou sur les documents graphiques),
- les constructions à usage d'habitation d'un seul niveau, limitées à 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, un seul logement sera autorisé par unité foncière,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- l'extension des constructions existantes et leurs annexes, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de leur surface de plancher à la date de publication du PLU ;
- les éoliennes à condition :
  - a) d'être d'une hauteur inférieure à 12 m
  - b) d'être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à une fois et demie la hauteur du mât.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1.- Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la déviation sont interdits.

### **3.2 – Voirie**

L'ensemble des parcelles sera desservi par une voirie interne, de caractéristiques suffisantes, interne à la zone.

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **4.2 – Assainissement**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### *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, l'assainissement non collectif 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.

#### *4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles*

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

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé selon les dispositions prévues par la législation. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

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*

Le traitement naturel sera favorisé si la nature du sol le permet, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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 et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

En cas d'impossibilité d'alimentation sous-terrain, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible et seront peints de la même couleur que la façade.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- 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.

### **4.4 - Déchets**

Un local ou un emplacement "Déchets" sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble d'activités, répondant aux besoins générés par l'opération.

## **ARTICLE 1AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de règle particulière. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

## ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

### 6.1 - Dans les espaces urbanisés

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'emprise des voies à grande circulation
- 10 m de l'emprise des RD non classées à grande circulation
- 6 m de l'emprise des autres voies

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

La construction à l'alignement de fait ou de la limite d'emprise est autorisée dans les hameaux ou villages si le terrain en cause est voisin d'une construction de même nature ou susceptible de présenter une unité.

*Commentaire* L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

### 6.2 - En dehors des espaces urbanisés

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la déviation de la RN 149
- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation (RN 149 - RD 743)
- 10 m de l'emprise des autres voies.

*Ces retraits ne s'appliquent pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

**6.3-** Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à

tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

## **ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

**7.1** - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites à condition d'y construire un mur séparatif coupe-feu.

Lorsque ces constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale :

- à 4 m pour les constructions à usage de logement de fonction et de bureau
- à 6 m pour les autres constructions

Si la limite séparative est en même temps une limite entre zone d'activités et zone d'habitation, toute construction à usage d'activités doit être éloignée de 20 m minimum sauf pour les constructions à usage d'entrepôts ou de commerce.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

### Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

**7.2** Les éoliennes devront s'implanter à une distance au moins égale à une fois et demie la hauteur du mât des limites séparatives.

## **ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou à défaut acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

### **10.2 - Hauteur des constructions**

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 18 m.

## **ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 – dispositions générales :**

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

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

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ne peuvent être laissés apparents.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au stricte nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terres doivent être limités et maintenus par des murets avec garde-corps ou des plantations.

### **11.2 - Sont interdits :**

- L'usage de la tôle galvanisée à nu pour les toitures et parois verticales,

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...);
- l'usage de la couleur blanche, du noir et des tons criards les enduits de façade et les bardages extérieurs;
- L'usage de matériaux brillants et /ou réfléchissants.

### 11.3 - Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. En outre, l'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé d'une hauteur supérieure à 1,50 m est interdit, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisée en harmonie avec l'environnement existant.

Il est préconisé, en bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensif, d'une hauteur de 2 m, dans le respect des dispositions de l'article 1AU12.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles
- et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

## ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera demandé pour :

### 12.1– Les constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.2 – Les constructions à usage de commerce :

Une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### 12.3 – Les établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.4 – Les établissements 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

Salles de réunion.....1 place pour 2 personnes

**12.5** - Pour les projets non expressément listés ci-avant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence imposée par les dispositions des alinéas précédents et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après les mêmes alinéas.

*Modalités d'application :*

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier et en dehors des zones AU, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du Code de l'Urbanisme.

**12.6** Des équipements dédiés au stationnement des cycles et cyclomoteurs seront prévus et répondront aux besoins générés par l'opération.

## **ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Aucune plantation de haie ne peut être faite à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, et aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

### **13.1 – Obligation de planter**

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

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

Excepté sur les espaces affectés au stationnement et aux accès, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement engazonnées et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les dépôts et stockages liés à une activité et les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances devront être masqués par des écrans végétaux ou intégrés au projet de construction.

**13.2** - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un élément paysage identifiée par le présent PLU en application de

**l'article L.123.1.5.7° 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.3** - Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU<sub>I</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUZ

---

### Caractère de la zone 1AUz

La zone **1AUz** est destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités économiques à vocation industrielles, d'entrepôts ou de zones de stockage (à condition que les matériaux stockés soient inertes et non visibles depuis l'espace public). Les activités commerciales annexes peuvent être admises si elles sont liées aux activités industrielles.

La zone 1AUz est destinée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

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

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

#### 1.1 - Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles R311-1 ET R312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130.-1 du Code de l'Urbanisme).

#### 1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitations, autre que celles visées à l'article 1AUz 2 ;
- les constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts sauvages de ferraille, de déchets et de biens de consommations inutilisables.



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

### 2.1 - Rappel

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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 autorisation au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.

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

- toute construction ou installation sous réserve :
  - de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
  - que les réseaux soient réalisés jusqu'au droit de l'unité foncière,
- les constructions à usage d'habitation d'un seul niveau, limitées à 80 m<sup>2</sup> habitable (de surface de plancher) et obligation de l'intégrer dans le volume du bâtiment d'exploitation, à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, un seul logement sera autorisé par unité foncière et rendu obligatoire par arrêté préfectoral,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- l'extension des constructions existantes et leurs annexes, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de leur surface de plancher à la date de publication du PLU,
- les éoliennes à condition :
  - a) d'être d'une hauteur inférieure à 12 m,
  - b) d'être implanté à une distance au moins égale à une fois et demie la hauteur du mat, des limites séparatives.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 1AUz 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Voirie

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

L'ensemble des parcelles sera desservi par une voirie interne, de caractéristiques suffisantes, interne à la zone.

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

#### *3.1.1 - Voie principale :*

La zone 1AUz est desservie par une voirie principale, via un giratoire créé sur la RN 149. Cette voirie nouvelle est raccordée au Sud sur la route de la Bressandière. Colonne vertébrale du projet, elle permettra de desservir les parcelles projetées, ainsi que les activités existantes.

#### *3.1.2 - Voies secondaires :*

Une voie secondaire est aménagée afin de desservir le parking de la zone 1AUz depuis la voie principale.

#### *3.1.3 - Réseau viaire adjacent :*

La création du carrefour giratoire sur la RN 149 s'accompagne de la suppression des « tournes à gauche » au carrefour avec la route de la Bressandière.

La voie nouvelle de la zone 1AUz est classée en voie principale de desserte de la zone nouvelle, de la zone existante et du lotissement de la Bressandière, via la route de la Bressandière. Par conséquent, à terme, le tronçon de la route de la Bressandière entre la RN149 et les ateliers relais sera mis en impasse.

#### *3.1.4 - Liaison douce (piétons/vélos) :*

Afin de garantir le transport doux, l'ensemble du réseau viaire est accompagné de voies mixtes d'une largeur de 3.00m desservant l'ensemble de la zone 1AUz.

Le maillage des équipements pour ce mode de déplacement est raccordé sur la voie verte entre Parthenay et Bressuire, au niveau du parking de la zone 1AUz et intégré dans l'aménagement du giratoire au niveau de la RN 149.

#### *3.1.5 - Equipements publics :*

Un parking public ayant les caractéristiques suivantes :

- 30 places pour les VL,
- 4 places PL dans l'emprise du parking,
- 1 place PL le long de la voie de desserte, en amont du pont bascule.

Dans l'emprise de ce parking, un pont bascule pour poids lourds est mis en place, implanté dans le prolongement de la voie secondaire afin de limiter les manœuvres. Son utilisation fait l'objet d'un règlement spécifique avec la Communauté de Communes de Parthenay.

- Une borne de paysage d'eau potable.

### **3.2 - Accès à la parcelle**

La localisation des différents accès sera déterminée en concertation avec la communauté de

Communes de Parthenay en fonction du projet de l'acquéreur et en respectant les façades d'accès autorisées et définies dans le Cahier des

Charges de Cession de Terrain. Une deuxième entrée est autorisée. Elle devra faire l'objet d'une demande auprès de la Communauté de Communes de Parthenay. Sa création est à la charge de l'acquéreur et devra être conforme aux prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

Les accès et les voiries privatives doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

### **3.3 - Seuils**

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils aux entrées (clôtures à l'alignement). Les niveaux de seuil devront être soumis à validation de la collectivité.

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

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place par l'aménageur sur son propre lot ou sur les espaces communs qu'après accord :

- des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- de la Communauté de Communes de Parthenay qui prend en charge les voies, réseaux et espaces communs de la zone 1AUz.

Tout déplacement et/ou modification des branchements mis en attente sera à la charge de l'acquéreur.

### **4.1 - Eau potable**

La parcelle est desservie par un réseau en attente en limite intérieure de la parcelle arrêté dans une niche à compteur.

La pose du compteur sera réalisée par le concessionnaire à la demande et à la charge de l'acquéreur.

Toute jonction du réseau public d'eau potable d'adduction d'origine différente est interdite.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **4.2 - Assainissement**

#### *4.2.1 - Eaux usées*

Le réseau d'eaux usées comprend, lors de sa réalisation, les antennes de branchement depuis le réseau collectif jusqu'aux boîtes de branchements de chaque lot, situées en limite de propriété, côté espace public.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder.

#### *Eaux usées domestiques*

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté de Communes.

Sont admis les rejets d'eaux usées domestiques générées par les salariés des entreprises permanentes par lot.

#### Eaux usées industrielles

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et ne sera possible que s'il y a eu autorisation de déversement par arrêté du président de la Communauté de Communes de Parthenay. La prise en compte de ce rejet dans l'aménagement sera à la charge du pétitionnaire.

Tout rejet supérieur à 6000 m<sup>3</sup>/an fera l'objet d'une convention de déversement entre la collectivité et l'acquéreur pétitionnaire.

#### *4.2.2 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Le réseau d'eaux pluviales est constitué d'une succession de noues sur l'emprise publique. Des boîtes de branchements sont en attente au droit de chaque lot, sur lesquelles l'acquéreur devra impérativement raccorder son exutoire de réseau pluvial interne à son lot.

L'acquéreur est dans l'obligation de tamponner ses eaux pluviales avant rejet dans le réseau public via la boîte de branchement en attente en limite de lot.

Le système de régulation mis en place par l'acquéreur devra garantir un rejet maximum autorisé à 3l/s/ha.

Les rejets des eaux de ruissèlement des voiries internes au lot devront être préalablement traités via un séparateur à hydrocarbures débourbeur-déshuileur.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau public fait l'objet d'une autorisation de rejet par arrêté du président de la Communauté de Communes de Parthenay.

### **4.3 - Electricité et télécommunications**

Si l'acquéreur d'un lot demande une puissance supérieure à celles mentionnée dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain, le surcoût de la distribution électrique sera à la charge de l'acquéreur.

Un réseau Basse Tension est sous emprise publique.

Le branchement électrique est réalisé par l'aménageur et est arrêté sur un coffret de branchements.

Le génie civil principal de distribution est installé par la Communauté de Commune de Parthenay sous la voirie publique.

Des fourreaux aiguillés sont posés pour le câblage de la fibre optique jusqu'à un regard individuel placé en limite intérieure de la propriété.

Une demande de raccordement devra être sollicitée auprès des services compétents par les acquéreurs des lots. Le fournisseur d'accès réalisera le câblage.

### **4.3 - Déchets**

D'une manière générale, un local « déchets » pourra être exigé par la Communauté de Communes.

## **ARTICLE 1AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le découpage des lots sur le plan de composition n'est représenté qu'à titre indicatif et pourra être modifié en fonction de la commercialisation.

Les surfaces indiquées ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

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

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'emprise des voies à grande circulation,
- 6 m de l'emprise des autres voies,
- Un recul minimum de 10 mètres est à respecter par rapport à la limite de propriété dans le cas où celle-ci est constituée de haies bocagères existantes.

A noter que les haies peuvent être supprimées pour les besoins de construction, elles devront être remplacées par un équivalent en linéaire et en qualitatif (cf. article 2.14, ci-dessous).

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

Un recul minimum de 10 mètres est à respecter par rapport à la limite de propriété dans le cas où celle-ci est constituée de haies bocagères existantes, 5 mètres dans les autres cas.

Un recul différent compris entre 0 et 5 mètres pourra être imposé ou autorisé, sous réserve du respect des normes de sécurité, pour des considérations techniques, architecturales ou paysagères et notamment :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général,
- pour créer des liaisons ou circulations avec des constructions voisines,
- pour les constructions à usage de logement de fonction ou de bureau,
- pour les projets d'ensemble.

A noter que les haies sont à préserver ou dans le cas où elles seraient supprimées pour les besoins de construction, elles devront être remplacées par un équivalent en linéaire et en qualitatif (cf. article 2.14, ci-dessous).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol n'excèdera pas 60% de la surface de l'unité foncière.  
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 18 m.

## **ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Dispositions générales**

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

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

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ne peuvent être laissés apparents.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terres doivent être limités et maintenus par des murets avec garde-corps ou des plantations.

### **11.2 - Sont interdits :**

- L'usage de la tôle galvanisée à nu pour les toitures et parois verticales,
- L'usage du noir, du blanc et des tons criards pour les enduits ou peintures de façades,
- L'usage de matériaux brillants et /ou réfléchissants,

- L'emploi à nu des parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton,...).

### 11.3 - Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. En outre, l'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisée en harmonie avec l'environnement existant.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles,
- et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

## ARTICLE 1AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux prescriptions du PLU.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le pétitionnaire devra démontrer qu'il suffit aux exigences du PLU.

### Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et en dehors des zones AU définies par le PLU, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du Code de l'Urbanisme.

Des équipements dédiés au stationnement des cycles et cyclomoteurs seront prévus et répondront aux besoins générés par l'opération.

## ARTICLE 1AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1** - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un élément paysagé identifié par le PLU de la Communauté de Communes de Parthenay en application de l'article L123-1.7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la

fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**13.2** - Dans les espaces délimités aux documents graphiques du PLU comme Espaces Boisés Classés (EBC), en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



## CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AU

---

### Caractère de la zone 2AU

La zone **2AU**, non ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir une urbanisation à une échéance non encore déterminée. L'aménagement de ces zones devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble ultérieure.

Ces zones sont « fermées » à l'urbanisation et pourront à l'avenir être « ouvertes » par le biais d'une révision ou d'une modification du PLU.

La zone comprend :

- un secteur **2AUh**, à destination d'habitat résidentiel majoritaire, un sous-secteur **2AUha**, à destination d'habitat résidentiel majoritaire où l'assainissement est autonome, et un sous-secteur **2AUhc**, pour lequel a été élaboré un projet urbain (entrée est de Parthenay – Les Terres Rouges)
- un secteur **2AUI**, à destination d'activités sportives et de loisirs.

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

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

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

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les aménagements et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation et la création d'annexes isolées, sous réserve que cette extension n'excède pas 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation de la présente révision.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - En dehors du sous-secteur 2AUhc :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **3.2 - En sous-secteur 2AUhc :**

- tout accès direct est interdit sur la RN 149,
- les continuités piétonnes seront assurées le long de la voie principale interne à l'opération.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Aucune règle particulière n'est prescrite

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle particulière n'est prescrite

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

#### **6.1 – Dans les espaces urbanisés**

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'emprise des voies à grande circulation dans les espaces urbanisés
- 10 m de l'emprise des RD non classées à grande circulation
- 4 m de l'emprise des autres voies

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

La construction à l'alignement de fait ou de la limite d'emprise est autorisée dans les hameaux ou villages si le terrain en cause est voisin d'une construction de même nature ou susceptible de présenter une unité.

*Commentaire* L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

### **6.2 - En dehors des espaces urbanisés**

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la déviation de la RN 149
- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation (RN 149 –RD 743)

*Ces retraits ne s'appliquent pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

### **6.3- En sous-secteur 2AUhc :**

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 30 mètres de l'axe de la route nationale 149,
- 10 mètres de la voie communale n°16,
- 6 mètres de l'emprise des autres voies

En outre, elles peuvent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics internes à l'opération d'aménagement en fonction d'un principe de composition urbaine compatible avec l'orientation d'aménagement du secteur.

**6.4.-** Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des emprises ferroviaires.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives
- soit avec un recul par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 4m.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

*Dispositions particulières :*

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle particulière n'est prescrite

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle particulière n'est prescrite

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou à défaut acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

### **10.2 - En dehors du sous-secteur 2AUhc :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**10.3 - En sous-secteur 2AUhc**, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser :

- 12 mètres
- 9 mètres dans une bande de 30 m à 75 m mesurée à compter de l'axe de la route nationale 149.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11.1 - En dehors du sous-secteur 2AUhc :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**11.2 - En sous-secteur 2AUhc :**

- les clôtures en limite avec la route nationale 149 ou en limite séparative et visible depuis cette voie doivent être soit végétales soit constituées de grillages ne dépassant pas 1,20 mètre de hauteur, de couleur gris-vert ou sombre et doublés de haies vives,
- les hauteurs des grillages s'harmoniseront,
- les haies des clôtures seront constituées d'essences locales.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 - En dehors du sous-secteur 2AUhc :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**12.2 - En sous-secteur 2AUhc :**

- le stationnement collectif ne peut pas s'implanter dans l'espace induit par le retrait entre la route nationale 149 et la façade d'un bâtiment situé le long de cette voie,

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de **l'article L 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**13.2** - Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

***13.3 - Dans le secteur 2AUhc,***

La marge de recul est de 5 m par rapport aux haies et bandes boisées existantes ou à créer.

La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite.

Les abords de la route départementale doivent être plantés par des arbres d'alignement ou autres plantations ordonnancées.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**TITRE IV – DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

## CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend le **sous-secteur An** correspondant à un secteur agricole naturel à protéger, en raison de son classement au titre de NATURA 2000.

### Rappel

Un document en annexe au PLU précise des recommandations architecturales auxquelles les projets pourront se référer, en particulier pour les habitations.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

Toute construction, affouillement et exhaussement relevant de l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'urbanisme en zone humide ou en zone inondable sont interdits.

#### 1.1. En dehors du sous-secteur An :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et celles dont la localisation est imposée par leur fonction particulière et qui ne peuvent être exclues de la zone agricole (poste EDF, pylônes, antennes, ...), ainsi que celles autorisées à l'article A2.
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article A2 et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,



- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping autres que les aires naturelles de camping à la ferme,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping,
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées.

**1.2. En sous-secteur An :**

Toute construction ou installation autre que celles autorisées à l'article A2 (y compris les exhaussements et affouillement et l'implantation d'éoliennes).

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

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de **l'article L 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.**

Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**2.1. En dehors du sous-secteur An :**

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

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

- Les nouveaux logements de fonction, à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantés le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum), ou dans la continuité du noyau d'habitat existant le plus proche (village, hameau, bourg), sans être distancié de plus de 300 m du siège, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- Les activités de loisirs, de vente ou transformation de produits agricoles, ou les activités éducatives à condition d'être directement liées à une activité agricole et de rester accessoires à l'activité agricole,
- Les activités liées au tourisme vert, la restauration et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve :
  - a) qu'elles soient liées à une activité agricole,
  - b) qu'elles restent accessoires à l'activité agricole,
  - c) qu'elles soient implantées dans des bâtiments traditionnels existants (leur extension mesurée sera toutefois autorisée),

- d) que l'assainissement soit réalisable.
- Les bâtiments d'exploitation et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future,
- La construction d'annexes aux constructions autorisées à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface supérieure à 60m<sup>2</sup> de la surface de plancher, et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion et l'entretien du réseau hydraulique.
- L'extension et la réfection des constructions existantes à condition :
  - a) qu'elles n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> ou 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente révision,
  - b) que par leur présence, elles n'entravent pas le bon fonctionnement de sièges d'exploitation agricole avoisinants,
- Les changements de destination visant à créer un nouveau logement seront admis sous condition :
  - a) de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
  - b) 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.
  - c) que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et présente une emprise au sol d'au moins 100m<sup>2</sup>,
  - d) 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,
  - e) de ne pas créer de surélévation du bâtiment d'origine.
  - f) De ne pas créer d'extension supérieure à 40 m<sup>2</sup> ou 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente révision.
- Les dépôts de véhicules, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole ou à l'habitat autorisé, d'être placés sous hangar ou d'être masqués par des écrans végétaux ou maçonnés.
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- les éoliennes à condition d'être implantées à une distance des zones U, AU et Nh d'au moins 500 mètres.
- les installations de centrale solaire sont autorisées sous réserve :
  - d'être sur des terrains à vocation agricole qui n'ont pas fait l'objet d'un usage agricole depuis au moins 5 ans, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Cette non utilisation doit être justifiée par le pétitionnaire et la compatibilité du projet avec la vocation agricole ou pastorale du secteur doit être démontrée.
  - de faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.

### **2.2. En sous-secteur An :**

Les extensions et annexes d'exploitation agricole existant à la date d'approbation de la présente révision. Ces travaux doivent avoir une emprise au sol mesurée, à savoir au maximum 30 % supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Sont autorisés également les travaux entrant dans le cadre d'une mise aux normes obligatoire pour l'exploitation concernée.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

#### **3.1. Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.2 - Voirie**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

#### **4.1 - 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. 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 A 1 sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

#### **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 respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif 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.

#### *4.2.1 - Eaux résiduaires*

Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

#### *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 et télécommunications**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

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

Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloignée d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

### **6.1 - Sauf indications contraires portées au plan de zonage**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'emprise des voies à grande circulation dans les espaces urbanisés
- 10 m de l'emprise des RD non classées à grande circulation
- 6 m de l'emprise des autres voies

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

La construction à l'alignement de fait ou de la limite d'emprise est autorisée dans les hameaux ou villages si le terrain en cause est voisin d'une construction de même nature ou susceptible de présenter une unité.

*Commentaire* : L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

### **6.2 - En dehors des espaces urbanisés**

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la déviation de la RN 149,
- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation,
- 10 m de l'emprise des autres voies.
- 

*Ces retraits ne s'appliquent pas* :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

**6.3-** Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

**7.1 -** 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 du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 5 m.

Si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les

cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

**10.1** - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant fouilles et remblais, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées, et autres éléments de superstructures exclus.

**10.2** - La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit (Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.) :

Destination	Egout de toiture	Toiture terrasse
Logements de fonction	5 mètres	5 mètres
Bâtiments d'exploitation agricole	Non réglementée	Non réglementée

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

### **11.1 – dispositions générales**

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.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ne peuvent être laissés apparents.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la

topographie originelle du terrain, de façon à limiter au stricte nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terres doivent être limités et maintenus par des murets avec garde-corps ou des plantations.

**11.2 - Sont interdits :**

- l'usage de la tôle galvanisé à nu pour les toitures et parois verticales,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) ;
- l'usage de la couleur blanche, du noir et des tons criards les enduits de façade et les bardages extérieurs ;
- l'usage de matériaux brillants et /ou réfléchissants.

**11.3 – Rénovations :**

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

**11.4 - Toitures**

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Pour ces constructions, des matériaux d'aspect analogue et de tenue similaire à la tuile traditionnelle ou à l'ardoise devront être utilisés, sauf pour les vérandas.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

**11.5 - Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m, leurs parties maçonnées ne devant pas excéder une hauteur de 1.50m. En outre, l'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisée en harmonie avec l'environnement existant.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité).

Il est préconisé, en bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensif, d'une hauteur de 2 m, dans le respect des dispositions de l'article A2.

### **11.6 - Annexes**

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

**Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles.**

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération. La surface minimale à prendre en compte est 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

Aucune plantation de haie ne peut être faite à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, et aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

### **13.1 - Obligation de planter**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

**13.2 -** Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de **l'article L 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**13.3 -** Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.



## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**TITRE V – DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

---

## CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

---

### Caractère de la zone N

La zone **N** n'admet pas de nouvelles constructions, excepté des équipements d'intérêt général ou, en sous-secteur Ns, des extensions et annexes de bâtiments existants. Elle est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend les sous-secteurs suivants :

- **Ni** correspondant aux terrains soumis aux risques d'inondation. Dans ce sous-secteur, les règles du PPRI se superposent à celles du PLU.
- **Nh** correspondant à des écarts n'intégrant pas de bâtiment en lien avec les activités agricoles, pour permettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments existants.
- Ns correspondant aux activités sportives et de loisirs.

### Rappel

Un document en annexe au PLU précise des recommandations architecturales auxquelles les projets pourront se référer.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

Toute construction, affouillement et exhaussement relevant de l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'urbanisme en zone humide ou en zone inondable sont interdits.

Toutes les occupations et utilisations du sol, constructions, remblaiements et affouillements sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article N2.

En outre, l'implantation d'éolienne ou de centrale solaire est interdite.

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

Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

### 2.1 – dans l'ensemble de la zone N :

- 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.
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés aux occupations autorisées dans la zone, ou à la gestion et l'entretien du réseau hydraulique, à l'exception du site Natura 2000 où seuls la gestion et l'entretien du réseau hydraulique pourront les justifier.

### 2.2 – En sous-secteurs Ni :

- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure (lignes électriques, installations de pompage et d'irrigation.....),
- Les constructions légères, telles que certains abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit limitée à 3 m, et que leur nombre soit limité à une par unité foncière.

### 2.3 – En sous-secteurs Nh :

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager 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.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations définies ci-après.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site et qu'ils ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone, les constructions, installations et équipements liées et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (château d'eau, éoliennes, ...y compris ceux liés au traitement des eaux usées).
- Les constructions légères, telles que certains abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 16 m<sup>2</sup>, que leur hauteur soit limitée à 3 m, et que leur nombre soit limité à une par unité foncière.

- Les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente révision et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.
- Les annexes aux habitations existantes à condition d'être situées à 20m maximum du bâtiment principal et que leur surface de plancher soit limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
  - que le bâti transformé présente un intérêt patrimonial ou architectural et que la nouvelle destination (habitat, artisanat, service, bureau, hébergement touristique, restauration) soit compatible avec le milieu environnant (aucune gêne, nuisance, risque, pollution de toute nature). L'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé,
  - que, dans le cas d'une habitation existante ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial, la transformation soit liée à une activité d'hébergement touristique (gîte rural, chambres d'hôtes), les autres destinations n'étant pas autorisées,
  - que l'assainissement soit réalisable,
  - que ce changement de destination n'entraîne pas de charge pour la collectivité,
  - qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité.

#### **2.4 – En sous-secteurs Ns :**

- Les équipements et aménagements légers sportifs, socioculturels, touristiques ou de loisirs, les aires de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public, les équipements publics dédiés à l'accueil de la petite enfance ainsi que les bâtiments d'accueil et de sanitaires liés à la présence des activités autorisées.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation de la présente révision.
- Les dépendances détachées ou non de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher à compter de la date d'approbation de la présente révision, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,20 m et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des constructions existantes.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

#### **3.1 – Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **3.2. - Voirie**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

### **4.1 - 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. 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 A 1 sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

### **4.2 - Assainissement**

#### *4.2.1 - Eaux usées*

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 respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif 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.

#### *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 et télécommunications**

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 CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloignée d'au moins 10 m des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

### 6.1 – Dans les espaces urbanisés, sauf indications contraires portées au plan de zonage

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'emprise des voies à grande circulation dans les espaces urbanisés
- 10 m de l'emprise des RD non classées à grande circulation
- 6 m de l'emprise des autres voies

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

La construction à l'alignement de fait ou de la limite d'emprise est autorisée dans les hameaux ou villages si le terrain en cause est voisin d'une construction de même nature ou susceptible de présenter une unité.

*Commentaire* L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

### 6.2 - En dehors des espaces urbanisés

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la déviation de la RN 149
- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation (RN 149 – RD 743)
- 10 m de l'emprise des RD non classées à grande circulation
- 6 m de l'emprise des autres voies

*Ces retraits ne s'appliquent pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

**6.3-** Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Préalablement à tout projet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

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 6 m.

Si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, (la liste n'est pas limitative).

## **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 DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou à défaut acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

**10.2** - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 6 m. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques indispensables lorsque leurs caractéristiques l'imposent sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route,
- aux équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général,
- aux extensions ou aux aménagements du bâti existant, ne respectant déjà pas ces règles, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

**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.
- les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents ;
- les constructions légères pourront être construites en bois ou similaires, en tôle laquée, polyester ou similaire ;
- est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nu ;
- est interdit l'usage du noir et des tons criards pour les menuiseries et les enduits de façade.
- est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, ...).

**11.2 – En secteur Nh, sont exigés :**

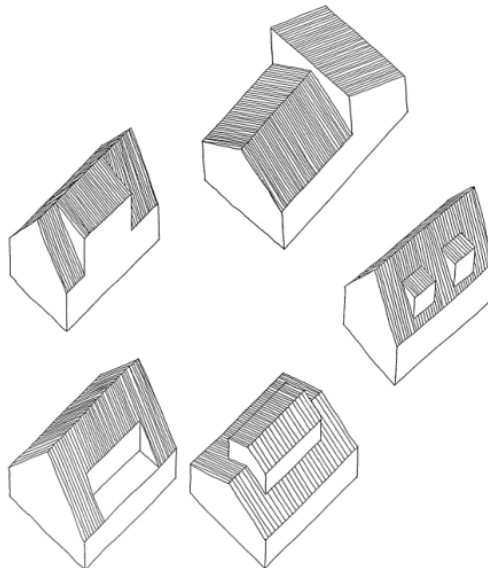
**Pour les maçonneries :**

- un traitement en harmonie avec la composition de l'édifice ;

- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », ton sable « de pays ») ;
  - des percements et ouvertures à dominante verticale, sauf dans le cas de baies ouvrantes dont la largeur pourra atteindre les 4/3 de la hauteur ;
  - l'intégration des coffrets techniques dans la façade des constructions ou dans le mur de clôture, fermés par un volet peint ou laqué ;
- Aucun élément (hormis les volets, enseignes, débords de toiture et descentes d'eaux pluviales,...) ne doit être en saillie sur le domaine public (cela vaut notamment pour les boîtes à lettres, système de climatisation, sorties d'aération et système type « ventouse »,...).

**Pour les toitures :**

- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Des matériaux d'aspect analogue et de tenue similaire à la tuile traditionnelle ou à l'ardoise devront être utilisés, sauf pour les vérandas.
- Les toitures en tuiles seront de couleur à dominante rouge et orange.
- Tout matériau pouvant présenter un danger pour la santé ou l'environnement sera interdit.
- Les toitures monopentes sont proscrites si la distance entre la ligne de faitage et la ligne de l'égout du toit est supérieure à 4 m.
- les types de toitures exposées ci-dessous sont interdits :

**11.3 – Clôtures**

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles les murs de pierre seront conservées et entretenues.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité).

En dehors des sous-secteurs Nh et Ns, les nouvelles clôtures ne comprendront pas de mur ou muret.

Par ailleurs, il est préconisé dans toute la zone N, en bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensif, d'une hauteur de 2 m, dans le respect des dispositions de l'article N2.

Clôtures en sous-secteur Nh :

Les clôtures en limite du domaine public, dans le cas de murs pleins, auront une hauteur au plus égale à 1,20 m ; ces murs peuvent être doublés ou non de haies vives ou surmontés de claires voies (grille ou lattes). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,60m. Les haies composées seront constituées de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers,...). L'utilisation de résineux, type thuyas, est interdite.

- une hauteur des autres murs en limite séparative et en fond de parcelle n'excédant pas 1.60 m ;
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Clôtures en sous-secteur Ns :

- les murs ou murets de clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1.20 m. Ils pourront être surmontés de grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 1.80m.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1.80m.

**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.
- Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être réalisées dans des matériaux de même aspect que la construction principale.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles
- et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération. La surface minimale à prendre en compte est 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, seront exigées 2 places de stationnement par unité de logement.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune plantation de haie ne peut être faite à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, et aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

### 13.1 - Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En sous-secteur Ns, les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement au minimum.

**13.2 -** Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de **l'article L 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**13.3 -** Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme **Espaces Boisés Classés (EBC)**, en application des articles **L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.