



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUILLERON- LE-CAPTIF

IV. PIÈCES RÈGLEMENTAIRES

Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 3 février 2026, approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Thierry GANACHAUD
5^{ème} Vice-Président



2. RÈGLEMENT ÉCRIT

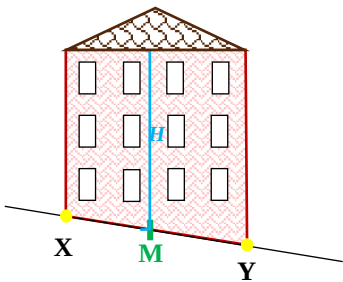
Projet arrêté en date du 22/03/2021

Enquête publique du 23/08/2021 au 22/09/2021

Projet approuvé en date du 25/01/2022

Modification simplifiée n°1-1 approuvée le 29 mars 2023 – modification apportée au règlement écrit.		
Articles modifiés	Rédaction initiale	Nouvelle rédaction
Article 4 zone UA	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu). Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...). Les annexes de moins de 12 m² et les piscines non couvertes sont libres d'implantation par rapport aux limites séparatives.	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu). Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...). Les extensions, les annexes de moins de 12 m² et les piscines non couvertes sont libres d'implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 4 zone Ue	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relai hertzien, antennes, pylones, etc... Les éléments de modérations, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone (relai hertzien, antennes, pylones, etc...), ainsi que qu'aux équipements techniques d'intérêt public (poste de transformation, etc...). Les éléments de modérations, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.
Article 4 zone AUe	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relai hertzien, antennes, pylones, etc... Les éléments de modérations, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone (relai hertzien, antennes, pylones, etc...), ainsi que qu'aux équipements techniques d'intérêt public (poste de transformation, etc...). Les éléments de modérations, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.
Article 7 zone AUC	1 place par logement aménagé sur le terrain et une place supplémentaires aménagée sur les espaces collectif dans le cas d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie.	1 place par logement aménagé sur le terrain et une place supplémentaires, pour 2 logements, aménagée sur les espaces collectif dans le cas d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie.

Modification simplifiée n°2 approuvée le 3 février 2026 – modification apportée au règlement écrit.								
Articles modifiés	Rédaction initiale				Nouvelle rédaction			
Article 1 zone AUL	DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE
	Sous-destination	                         	                         	                         	                         			
	DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Sous-destination	                         	                         						
<u>Destinations et sous-destinations de la zone :</u> Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Hébergement, – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Autres équipements recevant du public				<u>Destinations et sous-destinations de la zone :</u> Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Hébergement, – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Autres équipements recevant du public				
Article 4 zones AUB	Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant. Lorsque les constructions nouvelles intègrent des logements locatifs sociaux, la hauteur maximale est de 10,5 mètres à l'égout des toitures. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). La hauteur des annexes détachées de la construction est limitée à 3,6 mètres au droit des limites et 4,9 mètres en cas de mur pignon.				Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant. Lorsque les constructions nouvelles sont édifiées sur un terrain $\geq$ à 2 000 m², la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres à l'égout des toitures. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). La hauteur des annexes détachées de la construction est limitée à 3,6 mètres au droit des limites et 4,9 mètres en cas de mur pignon.			
	ZONE UA Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 50% des surfaces ne générant pas d'emprise au sol doivent être perméables. ZONE UB Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables				ZONE UA Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables En dehors des voies, 50% minimum des surfaces ne générant pas d'emprise au sol doivent être perméables. La réalisation d'une annexe inférieure à 12m² n'est pas soumise au respect de cette			
Article 6 zones Ua et Ub								

	80% des surfaces ne générant pas d'emprise au sol doivent être perméables.	règle, dans la limite d'une dérogation sur la durée du PLU. ZONE UB Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables En dehors des voies, 80% minimum des surfaces ne générant pas d'emprise au sol doivent être perméables. La réalisation d'une annexe inférieure à 12m² n'est pas soumise au respect de cette règle, dans la limite d'une dérogation sur la durée du PLU.
Glossaire	Hauteur des constructions : La hauteur maximale est calculée du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais, à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Les éléments de modénatures (éléments d'ornements, moulures, corniches...), les cheminées ainsi que les dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Dans le cas de construction en toiture terrasse, la hauteur est comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade. Est considérée comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.	Hauteur des constructions : La hauteur maximale est calculée du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais, à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Dans le cas de construction en toiture terrasse, la hauteur est comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale est calculée du point médian de la pente du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Ce point médian est déterminé par la soustraction de la hauteur du point le plus haut et du point le plus bas de la pente du sol naturel <u>sur l'emprise de la construction</u> avant exécution des fouilles et remblais ($M = \frac{x-y}{2}$). Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'édification de clôtures.  Les éléments de modénatures (éléments d'ornements, moulures, corniches...), les cheminées ainsi que les dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Est considérée comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

Article 5 zones Ua, Ub, AUb et AUc	Règlementation identique aux 4 zones Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent : Les clôtures nouvelles donnant sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation pourront être de 3 types : - en maçonnerie traditionnelle, (mur de pierres, habillage parement pierres) ou enduite identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire sans dépasser une hauteur totale de 1,50 m - en grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les grillages seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Les soubassement béton ne devront pas être visible depuis les emprises publiques - en matériaux naturels de qualité (bois, ardoise, ...) d'une hauteur maximum de 1,50 m doublé d'une haie située entre l'emprise publique et la clôture. La hauteur des clôtures pourra être portée à 1,80 m le long des espaces verts et cheminement piéton. La hauteur des clôtures pourra être portée, en partie, à 1,80 m pour les terrains en angle de rue afin de masquer les jardins, sous réserve des conditions de visibilité sur les voies. Les clôtures donnant sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 1.8 m composées : - Soit d'un soubassement maçonné de 0.80 m maximum en maçonnerie traditionnelle, ou en maçonnerie enduite identique à la construction principale, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie, ou de panneaux de bois, brande, pvc, aluminium doublée ou non d'une haie vive. - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. - Soit, ponctuellement, en bois, en panneaux de brandes, ou en panneaux pvc ou aluminium.	Règlementation identique aux 4 zones Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent : Les clôtures nouvelles donnant sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation pourront être de 3 types : - en maçonnerie traditionnelle, (mur de pierres, habillage parement pierres) ou enduite identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire sans dépasser une hauteur totale de 1,50 m - en grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les grillages seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Les soubassement béton ne devront pas être visible depuis les voies publiques ouvertes à la circulation ou devront être habillés. - en matériaux naturels de qualité (bois, ardoise, ...) d'une hauteur maximum de 1,50 m doublé d'une haie située entre l'emprise publique et la clôture. La hauteur des clôtures pourra être portée à 1,80 m le long des espaces verts et cheminement piéton. La hauteur des clôtures pourra être portée, en partie, à 1,80 m pour les terrains en angle de rue afin de masquer les jardins, sous réserve des conditions de visibilité sur les voies. Les clôtures donnant sur les limites séparatives et sur les emprises publiques autre que les voies ouvertes à la circulation auront une hauteur maximale de 1,80 m composées : - Soit d'un soubassement maçonné de 0.80 m maximum en maçonnerie traditionnelle, ou en maçonnerie enduite identique à la construction principale, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie, ou de panneaux de bois, brande, pvc, aluminium doublée ou non d'une haie vive. - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Un soubassement en béton de 15 cm maximum est autorisé en limite des emprises publiques. - Soit, ponctuellement, en bois, en panneaux de brandes, ou en panneaux pvc ou aluminium.
---	---	--

	La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1.20 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les haies seront composées d'espèces variées et régionales. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdits.	La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1.20 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les haies seront composées d'espèces variées et régionales. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdits.
--	---	---

Sommaire

PRÉAMBULE	9
Quel est le territoire concerné ?	9
Comment savoir ce qui est applicable ?	10
Glossaire	11
Destinations et sous-destinations	14
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	16
DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT	17
1. Prise en compte du risque inondation :	18
2. Patrimoine soumis au permis de démolir	19
3. Clôtures soumises à autorisation préalable	19
4. Implantation par rapport aux limites séparatives	20
5. Eléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	20
6. Marges de recul, zones non aedificandi et accès le long des routes départementales	22
7. Adaptations mineures	24
8. Les emplacements réservés	24
9. Reconstruction à l'identique	24
10. Espaces Boisés Classés (EBC)	24
11. Dérogations relatives à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes ou pour une protection contre le rayonnement solaire	25
12. Linéaire commercial	25
13. Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	26
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	29
UA	30
UB	37
UE	42
UL	47
UP	52
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	56
N	57
Nc	63
Ngv	68
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	73
A	74
Ap	80
Ae	86
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	90
AUb	91
AUc	97
AUe	103
AUI	107
ANNEXES	111
Annexe 1 – Liste des bâtiments situés en zone Agricole susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme	112
Annexe 2 – Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	115

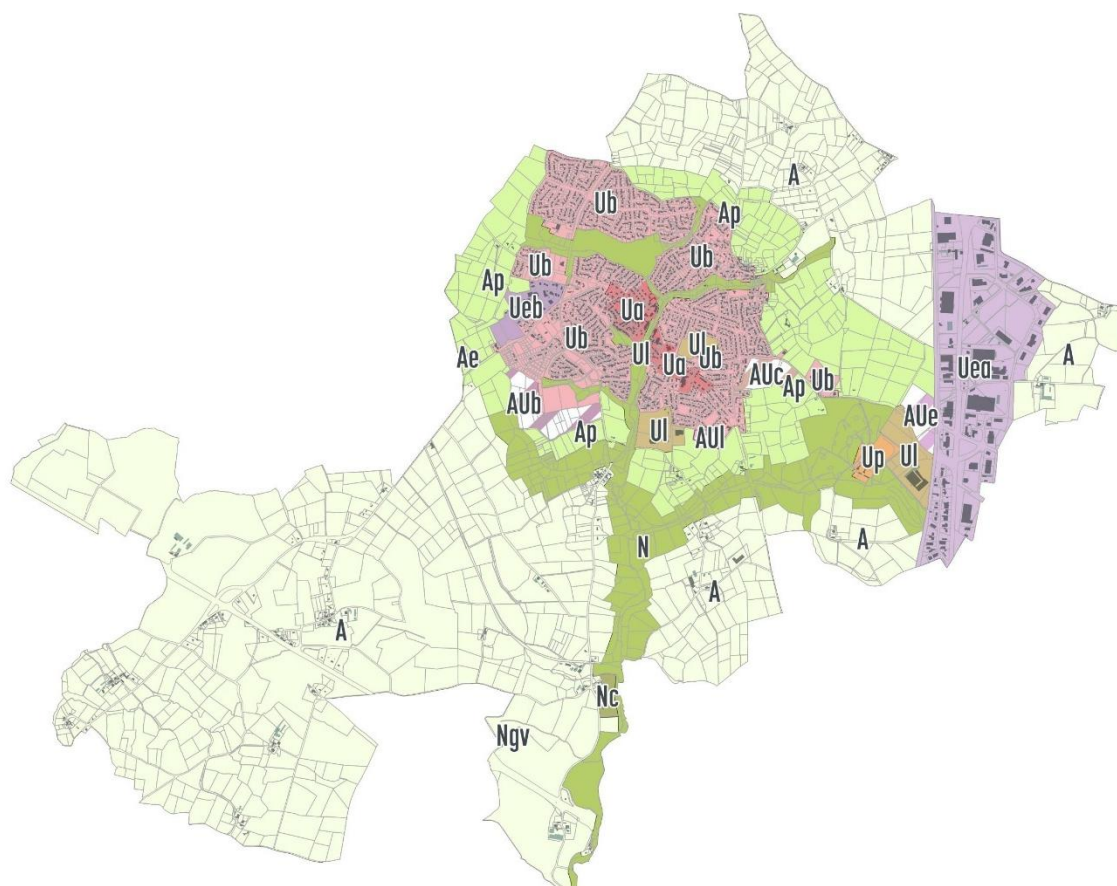
PRÉAMBULE

Quel est le territoire concerné ?

L'ensemble du territoire communal est concerné par le présent règlement écrit.

Le règlement écrit renvoi aux pièces du règlement graphique.

Le territoire communal est réparti selon les zones synthétisées sur la carte ci-dessous :



Liste des zones

- Ua : Centralité de Mouilleron-le-Captif
- Ub : Urbanisation récente de la commune
- Uea : Zone économique de Beaupuy
- Ueb : Zone économique de Saint-Eloi
- Ul : Zone d'équipements collectifs à vocation de sports et de loisirs
- Up : Espace urbanisé patrimonial
- A : Zone agricole
- Ae : Activité économique au sein de l'espace agricole
- Ap : Zone agricole protégée
- N : Zone naturelle
- Nc : Espace à vocation d'accueil de campeurs et de personnes en habitats et constructions légères de loisirs
- Ngv : Aire d'accueil des gens du voyage
- Aub : Zone à urbaniser à vocation d'habitat - La Grimoire
- Auc : Zone à urbaniser à vocation d'habitat - rue de Beaupuy
- Aue : Zone à urbaniser à vocation économique
- Aul : Zone à urbaniser à vocation médico-sociale

Tous les terrains sont également concernés par les dispositions générales du présent règlement écrit.

Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique (pièce n°4 et suivants du PLU)

- > localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique et identifier **la ou les zones** dans lesquelles elle(s) se situe(nt)...
- > ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :
 - des **prescriptions éventuelles** (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
 - la **présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du PLU).

2/ prendre connaissance des règles applicables

En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite **rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit**, à savoir :

- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Et éventuellement les dispositions liées aux éventuelles prescriptions.

3/ consulter le cas échéant la ou les d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU)

Le cas échéant, doivent également être consultées, les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.

4/ consulter les Annexes (pièce n°5 du PLU)

D'autres plans figurent dans la pièce n°5 Annexes du dossier de PLU et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) :

- le **plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.
- les **plans en annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Glossaire

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

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

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique

L'attique correspond à l'étage supérieur d'un bâtiment avec une volumétrie en retrait par rapport à l'étage inférieur.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations en partie 2 des dispositions générales).

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les constructions de sous-sol enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière, ...).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

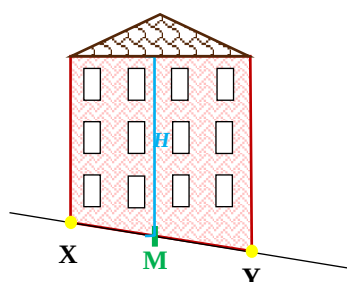
Hauteurs des constructions

La hauteur maximale est calculée du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais, à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Dans le cas de construction en toiture terrasse, la hauteur est comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale est calculée du point médian de la pente du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Ce point médian est déterminé par la soustraction de la hauteur du point le plus haut et du point le plus bas de la pente du sol naturel sur l'emprise de la construction avant exécution des fouilles et remblais ($M = \frac{X-Y}{2}$).

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'édification de clôtures.



Les éléments de modénatures (éléments d'ornements, moulures, corniches...), les cheminées ainsi que les dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Est considérée comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Recul des constructions

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrasses, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnements exigé à l'article 7 doit être aménagé sur le terrain ou dans le volume du projet de la construction ou de l'opération groupée.

En cas d'impossibilité ou de contraintes importantes, les stationnements peuvent être aménagés sur un terrain situé à proximité du terrain du projet de la construction.

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La notion de voies ouvertes à la circulation automobile s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules ; même si cette voie est en impasse.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (revêtement adéquat, signalisation routière, dégagements visuels suffisants aux carrefours, ...). Ces aménagements sont à regarder de manière proportionnée au trafic effectif ou envisagé sur la voie.

Destinations et sous-destinations

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination		
		est autorisée...	est autorisée...	... est interdite
		... de fait	... sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Cinéma			
	- Hôtels,			
	- Autres hébergements touristiques,			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où, suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est respectivement autorisée, soumise à condition ou interdite.

Il est précisé que les **locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en **cas de changement de destination** d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

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

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Par ailleurs, se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État », dans les Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT



1. Prise en compte du risque inondation :

Dans les zones inondables, il est fait application du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

En l'absence de relevé de d'altimétrie précis sur les plus hautes eaux connues, la cartographie issue de l'Atlas des Zones Inondables constituant la pièce 4.1.3 du règlement graphique, permet de localiser les zones inondables.

Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les zones inondables.

Par exception au principe d'interdiction énoncé précédemment, et sous réserve des autres règles en vigueur, sont autorisés dans cette zone :

- Les constructions, reconstruction après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les opérations de réhabilitation et de rénovation demeurent possibles sous réserve qu'elles favorisent une notable réduction de la vulnérabilité au risque inondation et intègrent la mise en sécurité des personnes. A ce titre des espaces refuges doivent être créés si le bâtiment n'en possède pas déjà et les niveaux de plancher doivent faire l'objet d'une surélévation si cela s'avère nécessaire ;
- Les annexes légères ;
- Les ouvrages, installation, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieurs ;

- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

2. Prise en compte du risque sismique :

La commune de Mouilleron-le-Captif est concernée par le risque sismique en tant que zone de catégorie 3 (modérée).

Les exigences et règles de construction sont applicables lors de construction nouvelle ou lorsque le bâti ancien fait l'objet de modifications importantes. Les règles de construction applicables sont celles définies dans l'Eurocode 8 (normes NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5).

La réglementation autorise également le recours à des règles simplifiées pour certains bâtiments comme les maisons individuelles.

3. Patrimoine soumis au permis de démolir

Les constructions repérées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Le recensement des principaux bâtiments patrimoniaux de la commune fait l'objet d'une annexe au présent règlement. Les éléments soumis au permis de démolir sont repérés au plan de zonage.

4. Clôtures soumises à autorisation préalable

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route

départementale ou communale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

5. Implantation par rapport aux limites séparatives

Ci-après deux rappels du code civil précisant qu'un mur possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètres dans le cas d'une vue oblique.

Article 678 du code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

6. Eléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Haies, arbres isolés et boisement à protéger

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire

Les boisements identifiés correspondent à des espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère.

Les prescriptions permettant la préservation des haies, arbres isolés et boisements à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au plan de zonage, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.

- L’abattage d’une haie peut être refusé s’il met en péril une continuité écologique ou s’il porte préjudice au paysage.
- Pour les haies identifiées comme « devant être compensées » au règlement graphique, chaque arbre ou haie abattu devra être compensé dans un rapport « 1 pour 1 » avec une plantation équivalente en taille, aspect paysager et valeur écologique. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- Pour les haies identifiées comme « pouvant être compensées » au règlement graphique, la compensation pourra être exigée par le service instructeur, dans un rapport « 1 pour 1 » avec une plantation équivalente en taille, aspect paysager et valeur écologique. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- Dans tous les cas, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d’un talus et/ou la plantation d’une haie sur un linéaire.

Pour les boisements sont uniquement autorisés sous condition d’un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L’aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n’excédant pas 10 m² d’emprise au sol.

Préservation des zones humides

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l’objet d’une préservation spécifique au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme. En effet, en tant qu’élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d’ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l’exception :

- des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- d’aménagements légers ne portant pas atteinte à l’intégrité de la zone humide.

Sont également interdit :

- Le stockage à l’air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d’installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

L’objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

Les aménagements sur des zones humides devront être évités en priorité. S'ils ne peuvent pas être évités pour des raisons techniques, une réduction des incidences sera recherchée et dans tous les cas, les aménagements ayant pour conséquence de remettre en question le caractère humide d'une zone humide ou portion de zone humide devront être compensés dans un rapport « 1 pour 2 » à proximité du site. C'est-à-dire que chaque 1m² supprimé nécessite la création de 2m² de zone humide à proximité.

Terrain cultivé à protéger

Les terrains identifiés comme cultivés à protéger sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Sont autorisées les serres tunnels et leurs équipements, sous condition d'avoir une hauteur inférieure à 4 mètres et une superficie inférieure à 100m².

Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul minimal de 5 mètres en zone U et AU et de 10 mètres en zone A et N par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. En cas d'extension de bâtiment agricole se trouvant à proximité de cours d'eau les extensions devront privilégier une direction opposée au cours d'eau. En cas d'impossibilité technique, une extension vers le cours d'eau à moins de 10m de celui-ci sera possible en respectant toutefois un recul minimal de 5m.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier au niveau des lagunages et bassins liés aux stations d'épuration.

7. Marges de recul, zones non aedificandi et accès le long des routes départementales

Routes classées à grande circulation :

En application de l'article L111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des D763 et D948, routes classées à grande circulation.

La création de nouveaux accès est interdite le long des D763 et D948.

Pour la D948, les marges de recul sont intégrées au règlement graphique.

Pour la D763, l'urbanisation de la zone d'activités de Beaupuy englobe les 75m de part et d'autre de l'axe. Les zones non aedificandi intégrées au règlement graphique correspondent aux parties non urbanisées où les constructions et installations sont interdites.

Les marges de recul et zones non aedificandi engendrent une zone d'inconstructibilité le long de routes départementales.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Autres routes départementales :

Hors tissu aggloméré, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales non classées à grande circulation, sans être inférieur à 10 m de l'alignement.

Les zones urbaines, dites « U » sont considérées comme tissu aggloméré. Le tissu aggloméré est distinct de la « zone agglomérée » correspondant aux panneaux d'entrées et sorties d'agglomération.

Seuls peuvent déroger à cette règle les cas particuliers suivants :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public.

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

Les changements de destination vers la destination habitation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

8. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions d'équipements publics et ouvrages publics peuvent déroger aux règles de la zone concernée.

9. Les emplacements réservés

Le règlement graphique identifie les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro.

Un tableau récapitulatif des emplacements réservés est inscrit dans la partie justificative du Rapport de Présentation. Il précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Tout usage et construction n'allant pas dans le sens de la destination inscrite n'est pas autorisé.

10. Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : Plan de Prévention des Risques Naturels, 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 : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en site classé, en secteur archéologique et dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

11. Espaces Boisés Classés (EBC)

Le règlement graphique comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

12. Dérogations relatives à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes ou pour une protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions achevées depuis plus de deux ans, **dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles autorisées**, afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

13. Linéaire commercial

Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

14. Secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Sont repérés aux documents graphiques les secteurs de projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce n°3 (OAP) du dossier de PLU précise les dispositions qui, en sus du règlement, y sont plus spécifiquement applicables.

15. Dispositions relatives aux réseaux de transports d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de l'article « dispositions générales »

Ils rentrent dans la catégorie d'ouvrages spécifiques :

- en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

Les règles de constructions décrites dans chaque règlement de zones peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique.

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 précité). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).

De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés pour l'ensemble de ces ouvrages, sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

Dans les dispositions particulières, pour les lignes électriques HTB :

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

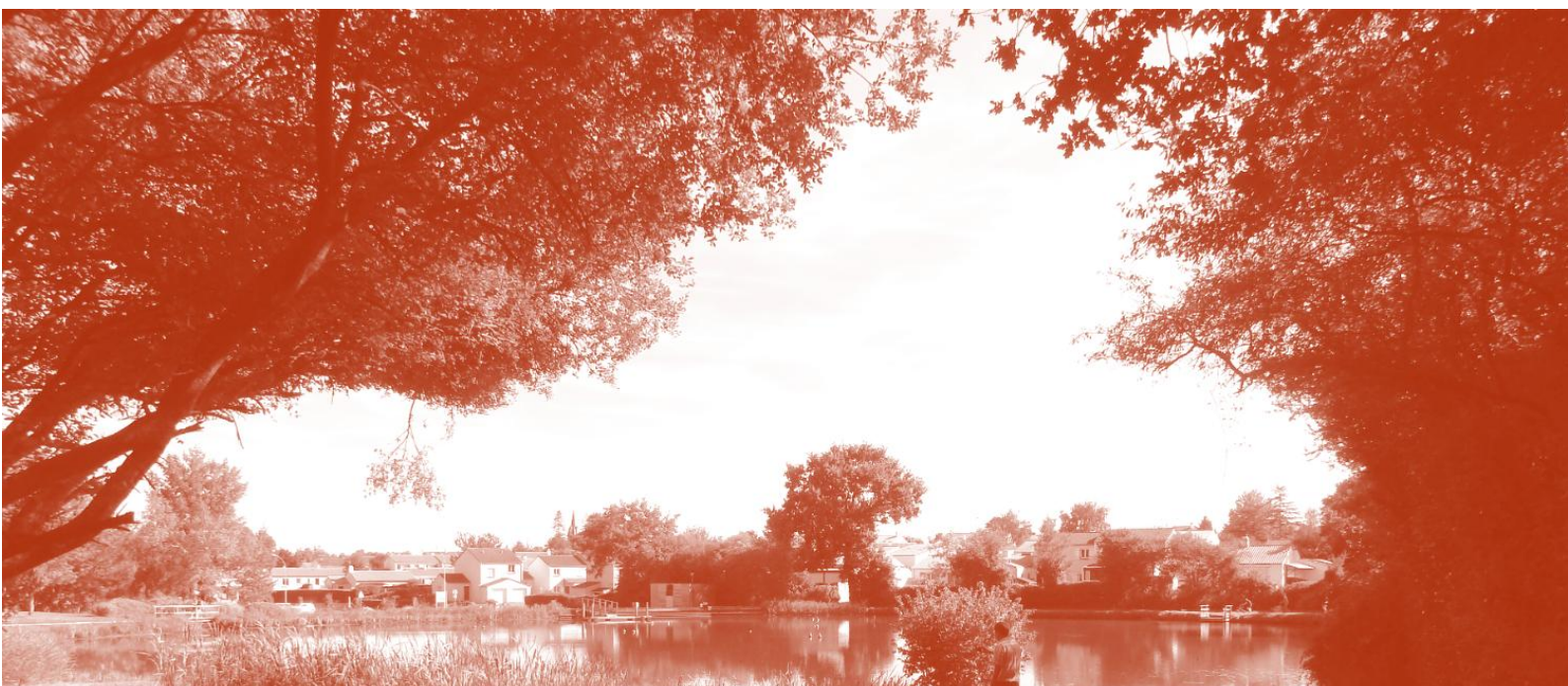
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2

DISPOSITIONS APPLICABLES ÀUX DIFFÉRENTES ZONES



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée de **5 secteurs (UA, UB, UE, UL et UP)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

UA

Définition (extrait du rapport de présentation)

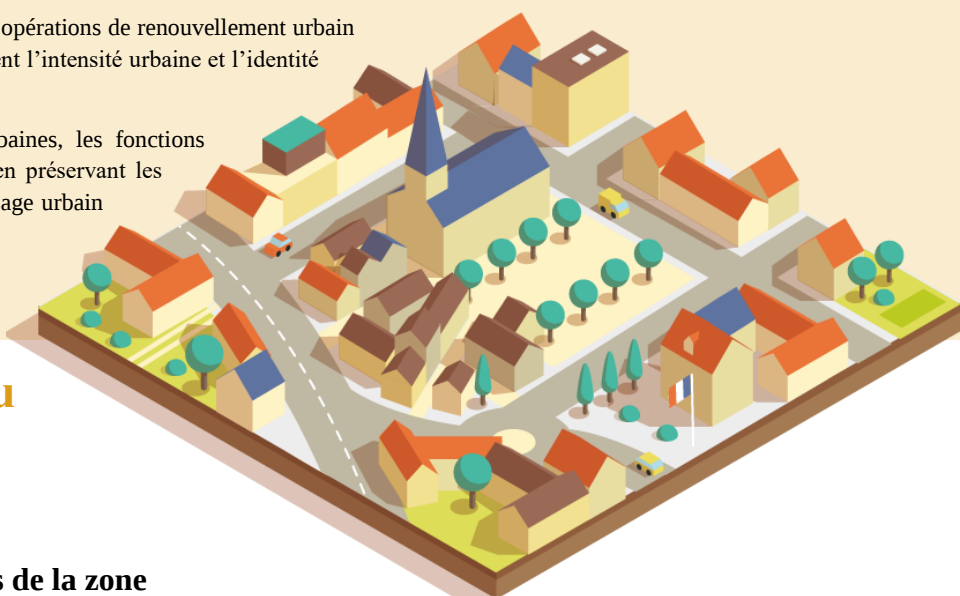
Le secteur UA correspond à la centralité de Mouilleron-le-Captif.

Ce secteur a vocation à conserver voire retrouver une mixité de fonctions associant activités, services et équipements, à la fonction résidentielle.

Centralité historique mais aussi secteur ayant vocation à étendre cette centralité, ces quartiers disposent ou ont vocation à disposer d'une empreinte bâtie caractéristique qui obéit à des principes de continuités bâties qu'il convient de garantir sur le long terme tout en permettant une réinterprétation contemporaine de ces formes.

Ce secteur doit ainsi pouvoir évoluer par des opérations de renouvellement urbain et des formes de densification qui entretiennent l'intensité urbaine et l'identité de ces tissus centraux.

Il s'agit ainsi de diversifier les formes urbaines, les fonctions accueillies et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UA1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Logement – Hébergement – Artisanat et commerce de détail, – Restauration, – Commerce de gros, – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – Cinéma – Hôtels, – Autres hébergements touristiques, – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public – Bureau, – Centre de congrès et d'exposition
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	– Industrie sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances – Entrepôts sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances

Article UA2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : – Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les garages collectifs de caravanes ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher, 30% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. Par ailleurs, les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.
Mixité fonctionnelle	Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout des toitures, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant ou disposition contraire inscrite au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). La hauteur des annexes détachées de la construction est limitée à 3,6 mètres au droit des limites et 4,9 mètres en cas de mur pignon.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques sauf disposition contraire inscrite au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Une autre implantation est possible s'il s'agit d'avoir le même recul qu'une construction existante ou dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...).
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu). Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...). Les extensions, les annexes de moins de 12 m² et les piscines non couvertes sont libres d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Article UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.
---	--

	Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs de façade s'orientera majoritairement vers des teintes claires naturelles et sobres ; des touches de couleur vive étant toutefois admises lorsque le choix architectural le justifie. Pour les constructions d'architecture traditionnelle vendéenne de bocage, les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés alliant rouge, brun et jaune. Pour les constructions d'architecture contemporaine, les toitures peuvent être de formes variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement. Les abris métalliques fermés ne sont pas autorisés. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent : Les clôtures nouvelles donnant sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation pourront être de 3 types : - en maçonnerie traditionnelle, (mur de pierres, habillage parement pierres) ou enduite identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire sans dépasser une hauteur totale de 1,50 m - en grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les grillages seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Les soubassement béton ne devront pas être visible depuis les voies publiques ouvertes à la circulation ou devront être habillés. - en matériaux naturels de qualité (bois, ardoise, ...) d'une hauteur maximum de 1,50 m doublé d'une haie située entre l'emprise publique et la clôture. La hauteur des clôtures pourra être portée, en partie, à 1,80 m pour les terrains en angle de rue afin de masquer les jardins, sous réserve des conditions de visibilité sur les voies. Les clôtures donnant sur les limites séparatives et sur les emprises publiques autre que les voies ouvertes à la circulation auront une hauteur maximale de 1,80 m composées : - Soit d'un soubassement maçonné de 0.80 m maximum en maçonnerie traditionnelle, ou en maçonnerie enduite identique à la construction principale, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie, ou de panneaux de bois, brande, pvc, aluminium doublée ou non d'une haie vive. - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Un soubassement en béton de 15 cm maximum est autorisé en limite des emprises publiques. - Soit, ponctuellement, en bois, en panneaux de brandes, ou en panneaux pvc ou aluminium. La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1.20 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les haies seront composées d'espèces variées et régionales. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdits.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	En dehors des voies, 50% minimum des surfaces ne générant pas d'emprise au sol doivent être perméables. La réalisation d'une annexe inférieure à 12 m² n'est pas soumise au respect de cette règle, dans la limite d'une dérogation sur la durée du PLU.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UA7 : Stationnement

Logements	1 place par logement aménagé sur le terrain et une place supplémentaire aménagée sur les espaces collectifs dans le cas d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie. En cas d'immeuble d'habitation supérieur à 10 logements, le nombre de stationnements correspond au besoin des constructions sans pouvoir être inférieur à 10 places de stationnements. En cas d'immeuble d'habitation, 1 place minimum permettant le stationnement sécurisé des vélos par logement.
Bureaux et services	1 place par 25 m² de surface de plancher de bureaux et services En cas d'immeuble de bureaux ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 1 place minimum permettant le stationnement sécurisé des vélos par logement.
Autres destinations	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UA8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article UA9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

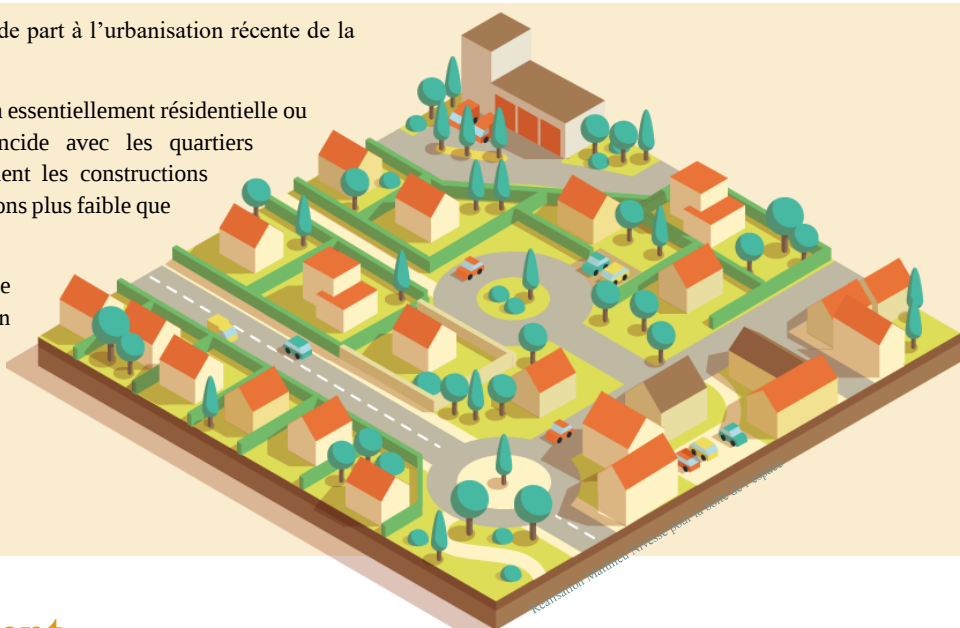
UB

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UB correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune.

Ce secteur a vocation à conserver une fonction essentiellement résidentielle ou d'activités directement compatible. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires avec une densité des constructions plus faible que le centre bourg.

Ce secteur a vocation à permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes par des petites opérations de densification.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UB1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Logement – Hébergement – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public – Bureau.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Est autorisée la sous-destination suivante : Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat

Article UB2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : – Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les garages collectifs de caravanes ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher, 30% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, identifié au règlement graphique, bénéficie d'une majoration de 35% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). La hauteur des annexes détachées de la construction est limitée à 3,6 mètres au droit des limites et 4,9 mètres en cas de mur pignon.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'ils existent, les garages doivent être implantés avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite séparative ou à une distance minimale de 2m par rapport à la limite séparative. Les annexes de moins de 12 m² et les piscines non couvertes sont libres d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Article UB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs de façade s'orientera majoritairement vers des teintes claires naturelles et sobres ; des touches de couleur vive étant toutefois admises lorsque le choix architectural le justifie. Les abris métalliques fermés ne sont pas autorisés. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent : Les clôtures nouvelles donnant sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation pourront être de 3 types :
---	---

	- en maçonnerie traditionnelle, (mur de pierres, habillage parement pierres) ou enduite identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire sans dépasser une hauteur totale de 1,50 m - en grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les grillages seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Les soubassement béton ne devront pas être visible depuis les voies publiques ouvertes à la circulation ou devront être habillés. - en matériaux naturels de qualité (bois, ardoise, ...) d'une hauteur maximum de 1,50 m doublé d'une haie située entre l'emprise publique et la clôture. La hauteur des clôtures pourra être portée, en partie, à 1,80 m pour les terrains en angle de rue afin de masquer les jardins, sous réserve des conditions de visibilité sur les voies. Les clôtures donnant sur les limites séparatives et sur les emprises publiques autre que les voies ouvertes à la circulation auront une hauteur maximale de 1,80 m composées : - Soit d'un soubassement maçonné de 0.80 m maximum en maçonnerie traditionnelle, ou en maçonnerie enduite identique à la construction principale, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie, ou de panneaux de bois, brande, pvc, aluminium doublée ou non d'une haie vive. - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Un soubassement en béton de 15 cm maximum est autorisé en limite des emprises publiques. - Soit, ponctuellement, en bois, en panneaux de brandes, ou en panneaux pvc ou aluminium. La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1.20 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les haies seront composées d'espèces variées et régionales. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdits.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	En dehors des voies, 80% minimum des surfaces ne générant pas d'emprise au sol doivent être perméables. La réalisation d'une annexe inférieure à 12 m² n'est pas soumise au respect de cette règle, dans la limite d'une dérogation sur la durée du PLU.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UB7 : Stationnement

Logements	1 place par logement aménagé sur le terrain et une place supplémentaire aménagée sur les espaces collectifs dans le cas d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie. En cas d'immeuble d'habitation supérieur à 10 logements, le nombre de stationnements correspond au besoin des constructions sans pouvoir être inférieur à 10 places de stationnements. En cas d'immeuble d'habitation, 1 place minimum permettant le stationnement sécurisé des vélos par logement.
Autres destinations	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UB8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article UB9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

UE

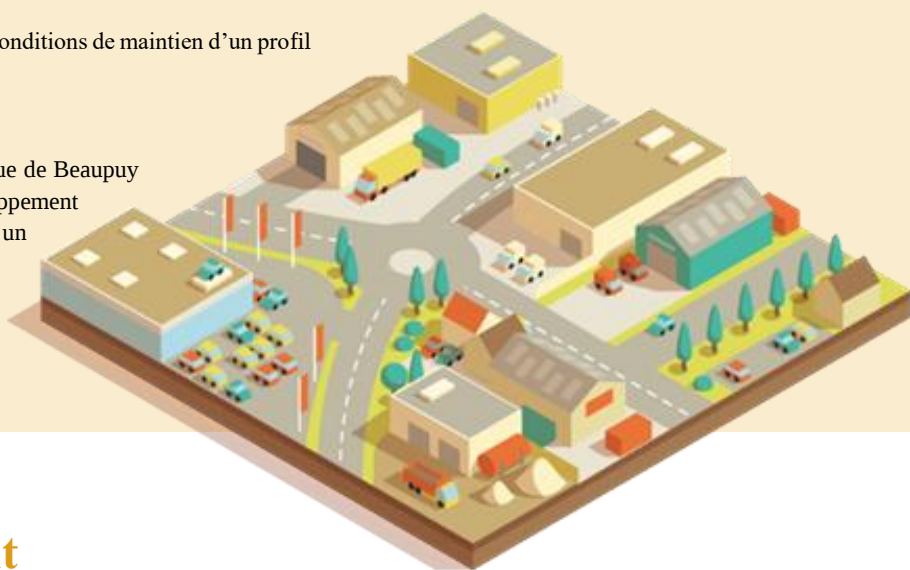
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UE correspond aux espaces urbanisés à vocation d'activités. Leur vocation doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate de quartiers résidentiels ou d'espaces naturels.

Le secteur a vocation à garantir à la commune les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.

Il concerne deux secteurs :

- UEa correspondant à la zone économique de Beaupuy qui possède une vocation de développement économique diversifié avec un rayonnement large
- UEb correspondant à la zone artisanale Saint-Eloi qui possède une vocation d'accueil d'entreprises artisanales.
- .



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Restauration, – Commerce de gros, – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – Hôtels, – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public, – Industrie, – Entrepôt – Bureau, – Centre de congrès et d'exposition
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	En zone UEa : - est autorisée la sous-destination artisanat et commerce de détail, sous condition de concerner des bâtiments de taille supérieure ou égale à 300 m² de surface de plancher. - Est autorisée la sous-destination logements, sous condition de ne concerner que les extensions et annexes de logement existant.

Article UE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment aux réseaux de transports d'électricité, et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante avant la date d'approbation du PLU, sans toutefois dépasser 30m². Les bâtiments d'habitation situés dans la zone peuvent faire l'objet d'annexes dès lors que la surface cumulée des annexes relatives à une construction principales, est inférieure à 50m² d'emprise au sol (hors surface du bâtiment principal et piscines), qu'elles sont situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal. Les piscines sont autorisées.

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone **+** (relais hertzien, antennes, pylônes, etc...), ainsi qu'aux équipements techniques d'intérêt public (poste de transformation, etc...). Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de : - 25m de l'axe des RD, à l'exception de la RD 100 route de Venansault pour laquelle le recul minimal est de 5m de l'alignement. - 5 m de l'alignement des autres voies - 10m des berges des cours d'eau. Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état. Dans ce cas, les extensions s'implanteront dans le même alignement ou en retrait vis-à-vis du bâti existant.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article UE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent : La hauteur des clôtures nouvelles donnant sur l'espace public ou sur les limites séparatives sera de 2m maximum dont 0.8 m maximum pour les parties maçonnées. Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.
---	---

Performances énergétiques et
environnementales

Sans objet

Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UE7 : Stationnement

Stationnement pour l'ensemble des destinations de la zone	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit correspondre aux besoins de fonctionnement (personnel clients, livraisons,...). Des stationnements vélos en nombre adapté aux besoins des constructions doivent être assurés en dehors des voies publiques.
---	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article UE9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UL** correspond aux principaux pôles d'équipements collectifs à vocation d'activités de sports et de loisirs. Il s'agit de quatre secteurs ayant vocation à conserver un usage d'équipements et de services :

- le complexe Gaston Renaud au cœur du bourg ;
- le pôle d'équipements au sud du bourg ;
- le terrain de pétanque au centre du bourg ;
- le Vendéspace sur le secteur de Beaupuy.

Ce secteur a vocation à :

- maintenir et conforter ces pôles d'équipements en place ;
- permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sous réserve d'être nécessaires et compatibles avec les équipements présents sur le secteur : – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; – Bureau ; – Centre de congrès et d'exposition.

Article UL2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : – Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les garages collectifs de caravanes ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UL3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article UL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UL7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UL8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article UL9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

UP

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UP** correspond à la partie urbanisée du parc de Beaupuy et notamment au Château, à l'ancien village et à l'équipement public de la longère.

Ce secteur a vocation à :

- Valoriser le patrimoine du parc de Beaupuy
- Maintenir et conforter les équipements en place ;
- Permettre une évolution des constructions et le développement de nouvelles constructions en lien avec les activités permanentes et éphémères du site mais aussi de celles à proximité.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Sous-destination	     	   

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UP1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes : – Restauration, – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – Cinéma – Hôtels, – Autres hébergements touristiques, – Équipements d'intérêt collectif et services publics et l'ensemble de ses sous-destinations, – Bureau ; – Centre de congrès et d'exposition.
Destinations et sous-destinations conditions	Sans objet

Article UP2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : – Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. – Les garages collectifs de caravanes ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UP3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article UP5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UP6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UP7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UP8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article UP9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

La zone N, ou zone Naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels.

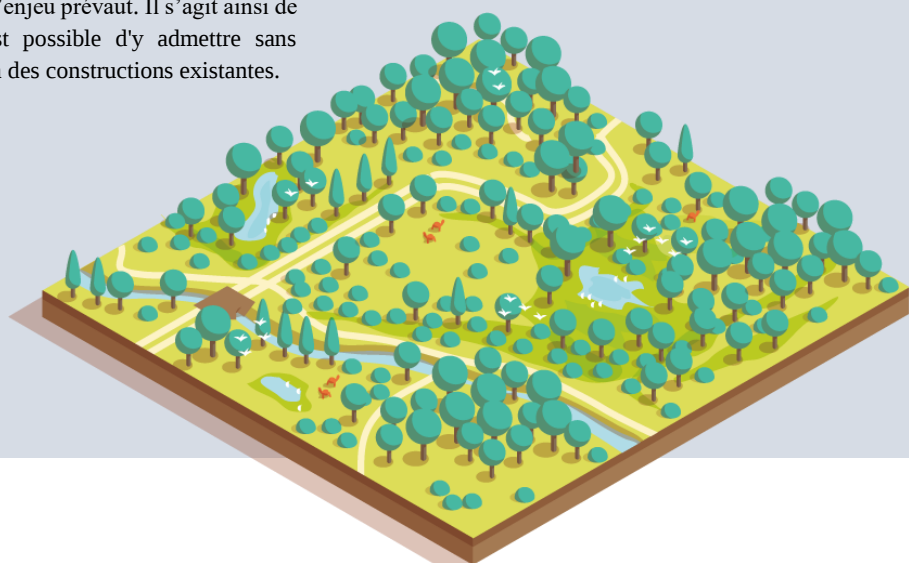
Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

La zone N est constituée de **3 secteurs (N, Nc et Ngv)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone N** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Elle a ainsi vocation à protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Il s'agit ainsi de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension des constructions existantes.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sont autorisées les destinations suivantes : - Habitation et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'il s'agit uniquement de l'évolution des constructions existantes qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Sont interdits : - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; - Les implantations de panneaux photovoltaïques au sol sur des surfaces agricoles ou pouvant le redevenir. Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment aux réseaux de transports d'électricité, et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante avant la date d'approbation du PLU, sans toutefois dépasser 30m² et à la condition et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes dès lors que la surface cumulée des annexes relatives à une construction principales, est inférieure à 50m² d'emprise au sol (hors surface du

	bâtiment principal et piscines), qu'elles sont situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal et qu'elles et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les piscines sont autorisées.
--	--

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m à l'égout des toitures La hauteur des annexes détachées de la construction est limitée à 3,6 mètres au droit des limites et 4,9 mètres en cas de mur pignon.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...). L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien. Elles peuvent être traitées soit : - en simple haie vive, - minérale doublée d'une haie vive. La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1,40 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement.
---	--

	Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdites. L'intégration des panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article N7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article N9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

Nc

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone Nc** correspond à une zone dont la vocation est l'accueil de campeurs et de personnes en habitats et constructions légères de loisirs.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article NC1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Est autorisée la sous-destination suivante : - autres hébergements touristiques.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Est autorisée la destination suivante : - Autres équipements recevant du public, dès lors qu'elle est liée à l'activité principale de la zone, à savoir l'hébergement touristique.

Article NC2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u> . Sont interdits : - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. · Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; · Le stockage à l'air libre ; · Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; · Les dépôts de véhicules ; · Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles sont inférieures à 50m ² d'emprise au sol (hors surface du bâtiment existant avant la date d'approbation du PLU) et que la surface totale d'une habitation (extension comprise) n'excède pas 150m ² d'emprise au sol.

Article NC3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NC4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	30% d'emprise au sol maximum.
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m à l'égout des toitures
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article NC5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...). L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien. Elles peuvent être traitées soit : - en simple haie vive, - minérale doublée d'une haie vive. La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1,40 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdites. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'intégration des panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.
---	---

Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
--	------------

Article NC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces imperméabilisées ou non éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article NC7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article NC8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article NC9 : Desserte par les réseaux

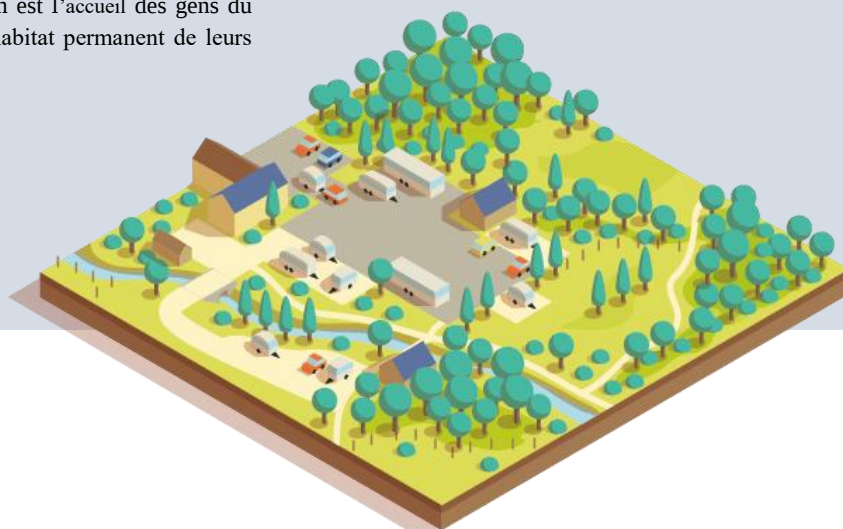
Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

Ngv

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone Ngv** correspond à une zone dont la vocation est l'accueil des gens du voyage par l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article NGV1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Est autorisée la sous-destination suivante : - Autres équipements recevant du public.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet

Article NGV2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Sont interdits : - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Sans objet

Article NGV3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NGV4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	10% d'emprise au sol maximum
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m à l'égout des toitures
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article NGV5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...). L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien. Elles peuvent être traitées soit : - en simple haie vive, - minérale doublée d'une haie vive. La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1,40 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdites. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'intégration des panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.
---	--

Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
--	------------

Article NGV6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces imperméabilisées ou non éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article NGV7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article NGV8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article NGV9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

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

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés et pâturés ou pouvant potentiellement l'être et de bâtiments et installations agricoles.

Cette zone a vocation à :

- préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles ;
- permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes ;
- permettre d'éventuelles installation de nouveaux sièges d'exploitations agricoles dans un environnement adapté.

La zone Agricole est constituée de **3 secteurs (A, Ap et Ae)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

A

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone A** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Est autorisée la destination suivante : - Exploitation agricole et forestière et toutes ses sous-destinations.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Est autorisée la destination habitation et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'il ne s'agit pas de nouvelle construction principale et que les constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages; Sont autorisés les logements de fonction, en respectant les conditions suivantes : – la nature de l'activité agricole et son importance justifient une présence permanente ; – l'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction ; – un seul logement de fonction est autorisé par site d'exploitation ; – l'implantation du logement de fonction doit s'effectuer à proximité du lieu de production, au plus près des bâtiments d'exploitation existants ou en cas d'impossibilité en limite d'une zone déjà construite. Dans le cadre du changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage, sont autorisées les sous-destination suivantes : – Logement – Hébergement – Autres hébergements touristiques – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public – Bureaux

Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Sont interdits : – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les garages collectifs de caravanes ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...), les résidences démontables (yourtes...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...), les résidences démontables (yourtes...) ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
---	---

	– Les implantations de panneaux photovoltaïques au sol sur des surfaces agricoles ou pouvant le redevenir. Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment aux réseaux de transports d'électricité, et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
Changement de destination des bâtiments identifiés	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique au titre du L151-11 du code de l'urbanisme, dont la liste est précisée en annexe du présent règlement, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
Extension des bâtiments existants	Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante avant la date d'approbation du PLU, sans toutefois dépasser 30m² et à la condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments d'habitation situés dans la zone peuvent faire l'objet d'annexes dès lors que la surface cumulée des annexes relatives à une construction principales, est inférieure à 50m² d'emprise au sol (hors surface du bâtiment principal et piscines), qu'elles sont situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les piscines sont autorisées.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale n'est pas règlementée. La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures pour les constructions principales. La hauteur des annexes détachées de la construction est limitée à 3,6 mètres au droit des limites et 4,9 mètres en cas de mur pignon.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien.

Elles peuvent être traitées soit :

- en simple haie vive,
- minérale doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1,40 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement.

Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80.

Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdites.

Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sans objet

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

Article A7 : Stationnement

Destinations autorisées

Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A9 : Desserte par les réseaux

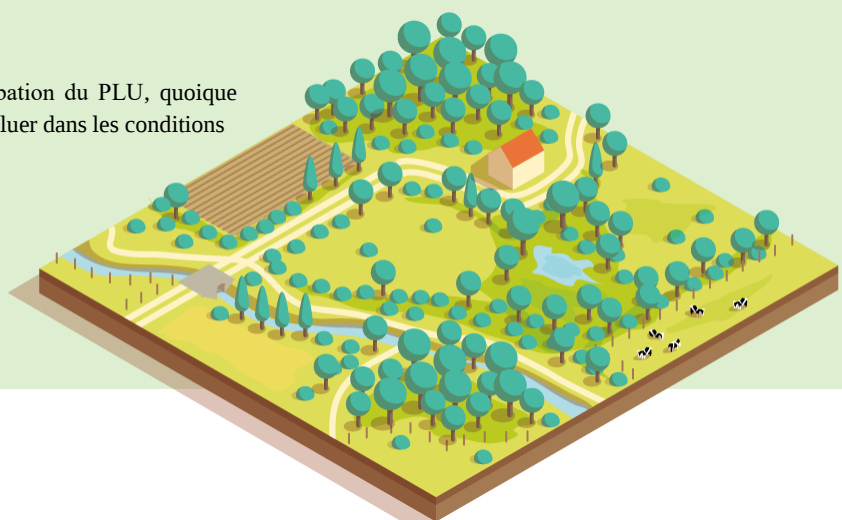
Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. En absence de distribution publique, le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

Ap

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone Ap** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles tout en tenant compte de la proximité du tissu urbanisé du bourg et donc éviter un développement des conflits potentiels.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole préservée, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AP1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées conditions	Sont autorisées les destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière et toutes ses sous-destinations, dès lors que les constructions ne sont pas incompatibles avec la proximité d'habitations, qu'elles concernent des exploitations existantes et dans la limite de 100m² d'emprise au sol pour les nouvelles constructions ou pour l'extension des constructions existantes ; - Habitation et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'il ne s'agit pas de nouvelle construction principale et que les constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont autorisées les serres tunnels et leurs équipements, sous condition d'avoir une hauteur inférieure à 4 mètres et une superficie inférieure à 2000m².

Article AP2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Sont interdits : – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les garages collectifs de caravanes ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...), les résidences démontables (yourtes...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...), les résidences démontables (yourtes...) ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; – Les implantations de panneaux photovoltaïques au sol sur des surfaces agricoles ou pouvant le redevenir.
Changement de destination des bâtiments identifiés	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante avant la date d'approbation du PLU, sans toutefois dépasser 30m² et à la condition et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes dès lors que la surface cumulée des annexes relatives à une construction principales, est inférieure à 50m² d'emprise au sol (hors surface du bâtiment principal et piscines), qu'elles sont situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments agricoles existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que la surface cumulée de ces extensions et annexes, est inférieure à 100m² d'emprise au sol (hors surface du bâtiment existant et de ses annexes avant la date d'approbation du PLU).

Article AP3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AP4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 100 m ² .
Hauteur des constructions	La hauteur des nouveaux bâtiments agricoles ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures pour les constructions principales. Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres et ne doit pas excéder 3,20 mètres au droit des limites. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article AP5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'intégration des panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien. Elles peuvent être traitées soit : - en simple haie vive, - minérale doublée d'une haie vive.
---	---

	La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1,40 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdites. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AP6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AP7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AP8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	---

Article AP9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.



En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

Ae

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone Ae correspond à des activités économiques au sein de l'espace agricole. Elle constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le confortement des activités existantes.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre le maintien et le renforcement des activités économiques existantes
- Permettre l'installation de nouvelles activités sur un secteur déjà artificialisé ;
- Garantir la préservation de la qualité des sites et des milieux environnants.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Équipements d'intérêt collectif et services publics, et l'ensemble de ses sous-destinations - Industrie - Bureau
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article AE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Sont interdits : - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions doit être limitée à 500m ² maximum.
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article AE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'intégration des panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien. Elles peuvent être traitées soit : - en simple haie vive, - minérale doublée d'une haie vive. La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1,40 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdites. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AE7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article AE9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. En absence de distribution publique, l'utilisation d'un puit ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable conformément à la réglementation en vigueur. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

La zone AU, ou zone « à urbaniser », comprend les secteurs de la commune ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone A Urbaniser est constituée de **4 secteurs (AUb, AUc, AUe et AUI)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

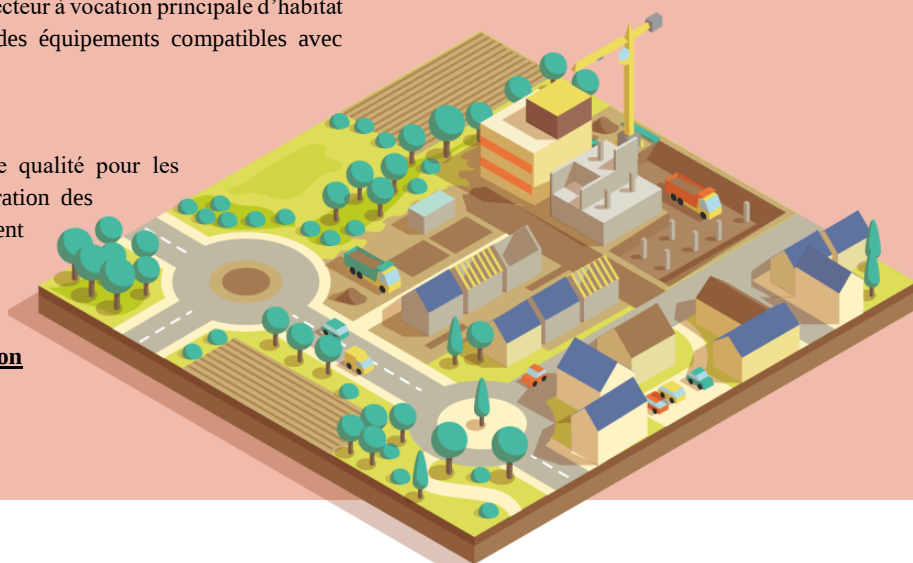
AUb

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur AUb correspond à des espaces d'urbanisation future au sud-ouest du bourg, sur le site de la Grimoire. Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat pouvant être complétée par des services et des équipements compatibles avec l'habitat.

Il vise le maintien d'un cadre résidentiel de qualité pour les habitants actuels et futurs et la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.

Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUb1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Logement – Hébergement – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public – Bureau.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article AUb2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : – Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les garages collectifs de caravanes ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUb3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher, 25% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUb4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant. Lorsque les constructions nouvelles sont édifiées sur un terrain $\geq 2\,000\text{ m}^2$, la hauteur maximale autorisées est de 11 mètres à l'égout des toitures. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). La hauteur des annexes détachées de la construction est limitée à 3,6 mètres au droit des limites et 4,9 mètres en cas de mur pignon.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les annexes de moins de 12 m^2 et les piscines non couvertes sont libres d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Article AUb5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent : Les clôtures nouvelles donnant sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation pourront être de 3 types : - en maçonnerie traditionnelle, (mur de pierres, habillage parement pierres) ou enduite identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire sans dépasser une hauteur totale de 1,50 m - en grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les grillages seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Les soubassement béton ne devront pas être visible depuis les voies publiques ouvertes à la circulation ou devront être habillés. - en matériaux naturels de qualité (bois, ardoise, ...) d'une hauteur maximum de 1,50 m doublé d'une haie située entre l'emprise publique et la clôture.
---	--

	La hauteur des clôtures pourra être portée, en partie, à 1,80 m pour les terrains en angle de rue afin de masquer les jardins, sous réserve des conditions de visibilité sur les voies. Les clôtures donnant sur les limites séparatives et sur les emprises publiques autre que les voies ouvertes à la circulation auront une hauteur maximale de 1,80 m composées : - Soit d'un soubassement maçonné de 0.80 m maximum en maçonnerie traditionnelle, ou en maçonnerie enduite identique à la construction principale, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie, ou de panneaux de bois, brande, pvc, aluminium doublée ou non d'une haie vive. - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Un soubassement en béton de 15 cm maximum est autorisé en limite des emprises publiques. - Soit, ponctuellement, en bois, en panneaux de brandes, ou en panneaux pvc ou aluminium. La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1.20 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les haies seront composées d'espèces variées et régionales. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdits.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AUb6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	50% des surfaces non bâties doivent rester perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AUb7 : Stationnement

Logements	1 place par logement aménagé sur le terrain et une place supplémentaire, pour 4 logements, aménagée sur les espaces collectifs dans le cas d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie. En cas d'immeuble d'habitation supérieur à 10 logements, le nombre de stationnements correspond au besoin des constructions sans pouvoir être inférieur à 10 places de stationnements. En cas d'immeuble d'habitation, 1 place minimum permettant le stationnement sécurisé des vélos par logement.
Autres destinations	Sans objet.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUb8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article AUb9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

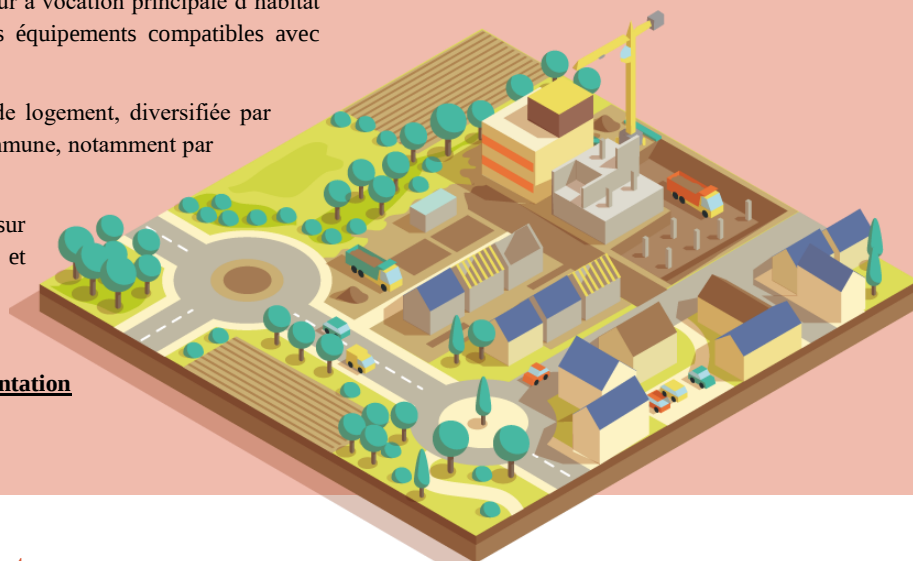
AUc

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur AUc correspond à des espaces d'urbanisation future à l'est du bourg, le long de la route de Beaupuy. Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat pouvant être complétée par des services et des équipements compatibles avec l'habitat.

Il vise le développement d'une nouvelle offre de logement, diversifiée par rapport à l'offre actuellement présente sur la commune, notamment par une production de petits logements renforcée.

Une attention particulière sera portée, sur l'intégration environnementale, paysagère et architecturale des nouvelles constructions.



Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE
Sous-destination	 	 	     
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Sous-destination	     	   	

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUc1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Logement – Hébergement – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public – Bureau.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article AUc2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : – Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les garages collectifs de caravanes ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUc3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher, 30% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUc4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 11 mètres à l'acrotère et 13 mètres au sommet de la construction, sauf disposition contraire inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). La hauteur des annexes détachées de la construction est limitée à 3,6 mètres au droit des limites et 4,9 mètres en cas de mur pignon.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les annexes de moins de 12 m ² et les piscines non couvertes sont libres d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Article AUc5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent : Les clôtures nouvelles donnant sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation pourront être de 3 types : - en maçonnerie traditionnelle, (mur de pierres, habillage parement pierres) ou enduite identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire sans dépasser une hauteur totale de 1,50 m - en grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les grillages seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Les soubassement béton ne devront pas être visible depuis les voies publiques ouvertes à la circulation ou devront être habillés. - en matériaux naturels de qualité (bois, ardoise, ...) d'une hauteur maximum de 1,50 m doublé d'une haie située entre l'emprise publique et la clôture. La hauteur des clôtures pourra être portée, en partie, à 1,80 m pour les terrains en angle de rue afin de masquer les jardins, sous réserve des conditions de visibilité sur les voies. Les clôtures donnant sur les limites séparatives et sur les emprises publiques autre que les voies ouvertes à la circulation auront une hauteur maximale de 1,80 m composées : - Soit d'un soubassement maçonné de 0.80 m maximum en maçonnerie traditionnelle, ou en maçonnerie enduite identique à la construction principale, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie, ou de panneaux de bois, brande, pvc, aluminium doublée ou non d'une haie vive.
---	---

	- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. Un soubassement en béton de 15 cm maximum est autorisé en limite des emprises publiques. - Soit, ponctuellement, en bois, en panneaux de brandes, ou en panneaux pvc ou aluminium. La hauteur maximale des clôtures minérales peut être portée à 1.20 m afin d'adapter la clôture à la pente du terrain naturel avant tout remblais et déblais ; notamment pour permettre d'intégrer une hauteur de soutènement. Les haies seront composées d'espèces variées et régionales. Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdits.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AUc6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	50% des surfaces non bâties doivent rester perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AUc7 : Stationnement

Logements	1 place par logement aménagé sur le terrain et une place supplémentaire, pour 2 logements, aménagée sur les espaces collectifs dans le cas d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie. En cas d'immeuble d'habitation supérieur à 10 logements, le nombre de stationnements correspond au besoin des constructions sans pouvoir être inférieur à 10 places de stationnements. En cas d'immeuble d'habitation, 1 place minimum permettant le stationnement sécurisé des vélos par logement.
Autres destinations	Sans objet.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUc8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article AUc9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

	L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

AUe

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur AUe correspond à des espaces d'urbanisation future à l'ouest de la zone d'activités de Beaupuy. Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'activités économiques.

Il vise le développement d'une offre foncière économique d'intérêt communautaire.



Realisation Mathieu Nivresse pour la boîte de l'espace

Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Restauration, – Commerce de gros, – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – Hôtels, – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public – Bureau, – Centre de congrès et d'exposition
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article AUE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : **(relais hertzien, antennes, pylônes, etc...), ainsi qu'aux équipements techniques d'intérêt public (poste de transformation, etc...)**. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de : - 25m de l'axe des RD. - 5 m de l'alignement des autres voies - 10m des berges des cours d'eau. Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état. Dans ce cas, les extensions s'implanteront dans le même alignement ou en retrait vis-à-vis du bâti existant.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article AUE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent : La hauteur des clôtures nouvelles donnant sur l'espace public ou sur les limites séparatives sera de 2m maximum dont 0.8 m maximum pour les parties maçonnées. Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AUE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.
---	---

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AUE7 : Stationnement

Stationnement pour l'ensemble des destinations de la zone	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit correspondre aux besoins de fonctionnement (personnel clients, livraisons,...).
---	---

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article AUE9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

AUI

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur AUI correspond à des espaces d'urbanisation future au sud du bourg, dans le secteur des Nouettes. Il s'agit d'un secteur à vocation principale socio-médicale et d'hébergement adapté.

Il vise le développement d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et une offre foncière pour le développement des professionnels du médico-social.



Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUL1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Hébergement, – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article AUL2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUL3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUL4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article AUL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AUL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AUL7 : Stationnement

Stationnement pour l'ensemble des destinations de la zone	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
---	---

	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de fonctionnement (personnel clients, livraisons,...).
--	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUL8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article AUL9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

ANNEXES

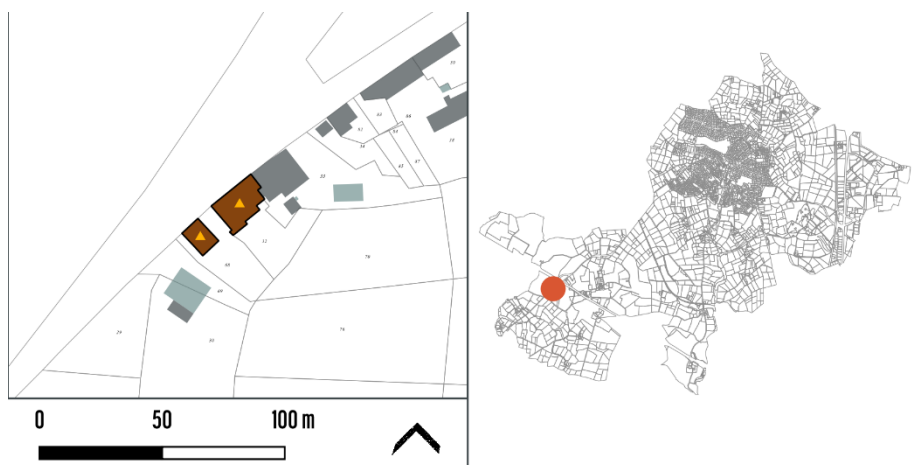
ANNEXE 1 – LISTE DES BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE AGRICOLE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Rappel : Le PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Liste des bâtiments concernés :

n° 1 et 2 - Anciens corps de ferme – Secteur de la Douve



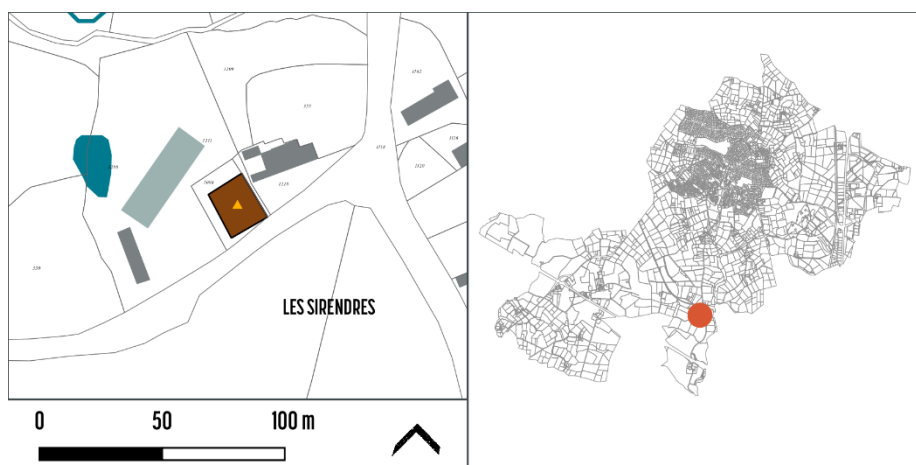
n° 3 - Ancien corps de ferme – Secteur de la Brachetière



n° 4 et 5 - Anciens corps de ferme – Secteur de la Paquitière



n° 6 - Ancien corps de ferme – Secteur du Poly



n° 7 - Ancien corps de ferme – Secteur de la Petite Prise

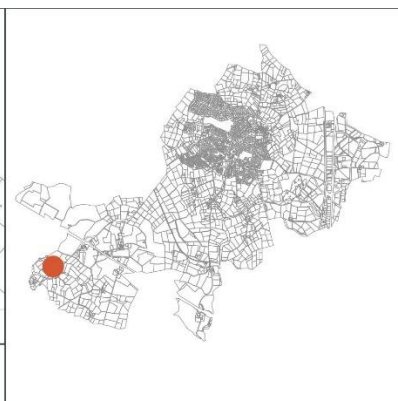
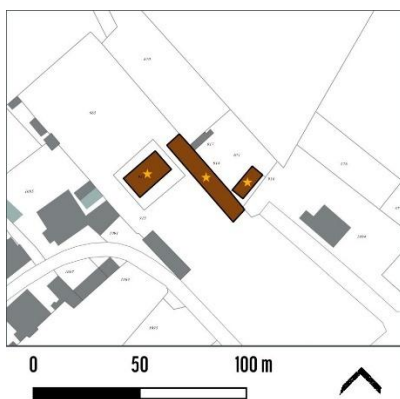


n° 8 - Ancien corps de ferme – Secteur de la Survillière



ANNEXE 2 – LISTE DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

1 – Château de la Rafraire et ses annexes



Description du bâtiment :

Manoir et ses annexes

Volumétrie simple

Toiture à 4 pans en ardoise.





Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie des constructions impose un permis de démolir.

Un projet dénaturant les bâtiments ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.