

Département de la Vendée

Commune de Rochetrejoux

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

5 - Règlement

	Arrêtée par délibération du conseil municipal le	Approuvée par délibération du conseil municipal le
Elaboration du P.L.U.	le 08.07.2013	19.05.2014
		Approuvée par délibération du conseil communautaire le
Modification simplifiée n°1		27.01.2014



Route du Temple - Bel Air 44 270 SAINT MÊME-LE-TENU Tél : 02-40-78-56-65 Fax : 02-40-02-29-85

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES		2
TITRE 2 - DISPO	SITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I -	RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U	12
CHAPITRE II –	RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	19
TITRE 3 - DISPO	OSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	24
CHAPITRE I -	RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	25
CHAPITRE II –	RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUe	32
CHAPITRE III -	RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU	37
TITRE 4 - DISPO	OSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
RÈGLEMENT API	PLICABLE A LA ZONE A (secteurs A, An, Ahc, Ah, Ae, Al)	41
TITRE 5 - DISPO	OSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	<u>53</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (secteurs N. Nh)		54

ANNEXE: COMPLÉMENT À L'ARTICLE 11 RELATIF AUX CLÔTURES

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

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

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

a. 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 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

- b. 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 à l'annexe du P.L.U. "servitudes d'utilité publique" et notamment :
 - les servitudes de protection des monuments historiques classés et/ou inscrits (cf. pièce du P.L.U. relative aux servitudes d'utilité publique);
 - les servitudes résultant du plan de Prévention du Risque d'Inondation des rivières « Petit et Grand Lay », approuvé par arrêté préfectoral du 18 février 2005.
 - les dispositions de la Loi sur l'eau codifiée et de ses décrets d'application, intégrées au Code de l'Environnement,
 - □ 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 d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 2009,
 - □ 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 des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre 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,
 - □ l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
 - □ les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 01.DDE.221 du 19 mars 2001, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la RD 747,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
 - □ les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- □ des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des zones de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles, créées le 20 février 1992, situées sur les rives du Lay,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, à savoir au sein du périmètre de protection des monuments historiques et au sein des sites inventoriés au titre de l'article du 7° de L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre du
 2° de l'article L 123-1-5.III du Code de l'Urbanisme.

Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions

□ Réglementation parasismique lié au risque sismique (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

La commune de Rochetrejoux est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

□ Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 11 du présent P.L.U.):

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

□ Risques miniers liés à la concession de Rochetrejoux (cf. plans de zonage du P.L.U. conformément à leur légende et annexe n° 11 du P.L.U.) :

Tout projet de construction sur des secteurs concernés par les risques miniers devra faire l'objet d'études préalables permettant d'apprécier les possibilités de construction et les dispositions techniques à mettre en œuvre pour éviter tout désordre ultérieur et tout risque pour la construction et les personnes.

Article 4 - Division du territoire en zones

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

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

- les zones 1AU immédiatement constructibles dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendus constructibles.

c) Les zones agricoles dites "zones A"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

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

Article 5 - Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

6

Article 6 - Définitions

Hauteur maximale

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

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

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.

Lorsque la rue ou le terrain possède une pente supérieure à 10 %, la hauteur maximale de la construction est alors mesurée au point le plus bas du terrain naturel avant aménagement, à l'aplomb de la construction.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

 <u>Voies</u>: au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

REMARQUE

<u>Les chemins d'exploitation</u>, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de **l'article 7** relatif aux conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que aires de stationnement, places, jardins publics entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...
- Annexe : bâtiment accolé mais non intégré à la construction principale à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'étant pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, buanderie, piscine...).
- <u>Dépendance</u>: construction annexe **détachée** de la construction principale à usage d'habitation (abri de jardin, garage, abri à vélo, remise, atelier, piscine....).

Article 7 - Densité

I. Surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

- Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

II. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

II. Coefficient d'occupation des sols

Il détermine la densité de construction admise. Le coefficient d'occupation des sols est « le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ».

Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

III. Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 8 - Installations et travaux divers (articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

Les travaux; installations et aménagements divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 2° de l'article L. 123-1-5.III du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une <u>déclaration préalable</u> dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un <u>permis de démolir</u> conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 2° de l'article L.123-1-5.III du Code de l'urbanisme.

Article 9 - Ouvrages spécifiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

Article 10 - Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine

• Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation

"Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité."

Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. article 1^{er}

"Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ".

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article 12 - Espaces boisés

Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier, et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Eléments de paysage, inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5.III-2 ° du code de l'urbanisme (cf. documents graphiques réglementaires)

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III.2° du Code de l'urbanisme (cf. plans de zonage) doivent être conservées.

Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence à proximité du secteur concerné par le projet de suppression des éléments paysagers

Article 13 - Zones humides

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Sauf dispositions particulières précisées dans le règlement des zones concernées, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, notamment les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels... sauf dans les cas prévus le cas échéant à l'article 2 des zones.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Ces dispositions pourront être précisées par le S.A.G.E du Lay (en cours d'élaboration) que le présent P.L.U. doit respecter.

Article 14 - Rappels de procédure

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 2° de l'article L. 123 1-5.III du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre du 2° de l'article L. 123-1-5.III du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

TITRE 2

_

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

CHAPEAU DE LA ZONE U :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U correspond au bourg. Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un centre-bourg (habitat généralement dense, église, commerces, mairie et services de proximité, équipements publics collectifs, activités non nuisantes).

Elle est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

La zone U englobe :

- . le centre-bourg, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement,
- . les secteurs urbains développés autour du centre-bourg, qui présentent des formes urbaines plus variées.

Elle intègre des <u>secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial</u> identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5.III du Code de l'urbanisme.

La zone U comprend :

- . <u>des secteurs Uj</u> correspondant à des îlots de jardins potagers, d'espaces verts d'intérêt paysager à conserver, participant à l'image et au caractère du bourg,
- . <u>des secteurs soumis à des orientations d'aménagement</u> intégrées en pièce n° 3 du présent P.L.U. destinées à assurer l'aménagement cohérent des secteurs concernés.

Les informations écrites et le cas échéant graphiques contenues dans ces *orientations* d'aménagement, précisent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement et les constructions devront être compatibles.

Pour le secteur concerné par une entité ou un zonage archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur réalisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

Modification n°1 - janvier 2016

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- . toute construction, installation, tout aménagement et toute occupation des sols ne répondant pas à la vocation ou aux fonctions habituelles du bourg (telles que définies en chapeau de zone), qui ne seraient pas compatibles avec l'habitat ou qui ne seraient pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- . <u>en secteur Uj</u>, toute construction, installation, tout aménagement à l'exception de celles précisées à l'article U 2.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions:

- 1°) les constructions à usage d'activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
 - elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...), que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être en harmonie avec l'habitat et la morphologie urbaine environnante.
- 2°) les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général et ceux nécessaires à l'implantation des constructions admises dans la zone.
- 3°) en secteur soumis aux risques miniers tel qu'il est identifié sur les documents graphiques (cf. plans de zonage):

Tout projet de construction devra faire l'objet d'études préalables permettant d'apprécier les possibilités de construction et les dispositions techniques à mettre en œuvre pour éviter tout désordre ultérieur et tout risque pour la construction et les personnes.

□ En secteur Uj.

4°) sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admises, les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol, à condition de respecter les règles émises aux articles U 6 et U 11 du présent chapitre et d'être compatibles avec l'habitat environnant.

Avertissements

☐ Pour la partie de zone U concernée par une entité archéologique

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'une entité ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales –article 10* du présent règlement).

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

Non réglementé

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé réseau public d'adduction d'eau potable par un branchement aux caractéristiques suffisantes.

Assainissement

• Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

<u>Pour les secteurs non raccordés à un réseau d'assainissement collectif</u>, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle ou antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

□ Electricité et téléphone

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les secteurs relevant de l'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra permettre d'assurer le traitement des eaux usées dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

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

- □ Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, les <u>constructions principales</u> doivent être édifiées en harmonie avec les constructions avoisinantes :
 - . soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
 - . soit en respectant un recul minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

- □ Des dispositions différentes peuvent être prévues :
 - . pour respecter l'harmonie avec les constructions avoisinantes établies à moins de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques,
 - . dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations,...).
 - . dans les cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de bâtiments existants.
 - . dans le cadre de travaux d'isolation extérieure thermique ou phonique de constructions existantes.
- □ Les dépendances ne doivent pas être implantées <u>au devant de la construction principale</u>, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique.
 - Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions bordées par plusieurs voies ou en cas d'impossibilité devant être justifiée (configuration du terrain, perspectives d'évolution de la construction principale...).
- □ Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux voies ne devra pas compromettre les conditions de sécurité publique (visibilité...).
- □ <u>En secteur Uj</u>, les installations légères et abris de jardin admis à l'article U 2 devront être implantées le plus près possible d'un angle de parcelle.
- □ Conformément à l'article 9 Titre 1 des dispositions générales du présent règlement :

 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- □ Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- □ Des dispositions différentes peuvent être prévues :
 - . dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations,...).
 - . dans les cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de bâtiments existants.
 - . dans le cadre de travaux d'isolation extérieure thermique ou phonique de constructions existantes.
- □ Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités.

Commune de Rochetrejoux 16

Règlement du P.L.U

□ <u>En secteur Uj</u>, les installations légères et abris de jardin admis à l'article U 2 pourront être implantées en limite séparative ou à au moins 1 m de ladite limite.

□ Conformément à l'article 9 − Titre 1 des dispositions générales du présent règlement :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

□ <u>La hauteur maximale de la construction principale à usage d'habitation</u>, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (cf. article 6 – Titre 1 des dispositions générales), est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture / acrotère
U	7 m

Toutefois une hauteur différente à celle fixée ci-dessus peut être préconisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles de la construction existante (en cas d'extension) ou de constructions voisines.

Une hauteur différente peut aussi être admise en cas de rénovation, d'adaptation et de changement de destination de construction existante.

□ <u>La hauteur maximale des annexes et dépendances</u> de l'habitation est fonction du gabarit de la construction, lequel doit rester limité par rapport à la construction principale.

Lorsqu'elles sont établies en limite séparative, leur hauteur maximale est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère pour un bâtiment à faible pente de toiture ou à toiture terrasse.

Une hauteur maximale supérieure pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de cette annexe ou de cette dépendance établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- □ En secteur Uj, la hauteur maximale des abris de jardins admis ne peut excéder 3 m au faîtage.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone, aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

■ Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne identifiés au titre de l'article L. 123-1.5.III-2° du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques (cf. plans de zonage) du présent P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

■ Règles spécifiques aux constructions principales, à leurs extensions et aux annexes et dépendances :

□ Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les composantes bâties et végétales de l'environnement du projet de construction.

La couverture de la construction principale doit être réalisée avec les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme avec les tuiles de pays ou tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions ou parties de construction à toiture-terrasse ou à très faible pente,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toiture différents,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

MURS, FAÇADES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec les composantes bâties et l'environnement du projet de construction.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions sont interdits.

18 Commune de Rochetrejoux

□ AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES ET DÉPENDANCES

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

□ Règles spécifiques en secteur Uj

Pour les installations légères ou abris de jardins admis en secteur Uj, sont admis les tuiles de pays ou les ardoises ainsi que tout matériau conforme par leur aspect et leur tonalité à la tuile ou à l'ardoise.

Les façades des abris de jardins admis en secteur Uj doivent présenter un parement soit en bois, soit en pierres, soit enduit en teinte beige sombre.

■ Clôtures:

Les règles relatives aux clôtures sont précisées en annexe n° 1 relative aux clôtures (cf. tableau).

En secteur Uj:

Règlement du P.L.U

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs ou murets de pierres, qui ceinturent le secteur Uj, doivent être conservées et entretenues. Là où elles font défaut, elles seront complétées de murs ou murets de clôtures de même nature.

ARTICLE U 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE U 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS **ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

ARTICLE U 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE U 15 -OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES **ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

ARTICLE U 16 -OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX **DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

CHAPEAU DE LA ZONE Ue :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée à l'accueil de constructions, d'installations et d'activités à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire, susceptibles d'être incompatibles avec l'habitat.

Une partie de la zone Ue est concernée par les risques miniers (liés à la présence des anciennes mines d'antimoine).

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations, toute occupation et utilisation des sols autres que :

- . celles à usage d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires,
- . celles énoncées à l'article Ue 2 suivant.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions:

- les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
- les constructions et installations dépendant d'activités agricoles dont le caractère industriel, artisanal ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative, entreprises de travaux agricoles, etc...),
- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et nécessaire aux installations ou activités autorisées dans la zone, pour en assurer la surveillance ou le gardiennage, à condition :
 - . que le logement ait une surface au plancher maximale de 80 m² et une emprise inférieure au tiers de l'emprise au sol de la partie du bâtiment affecté à l'activité professionnelle,
 - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
- la requalification des anciens bâtiments d'activités existants, à condition qu'ils soient destinés à un usage d'activités ou un autre usage d'intérêt collectif, compatibles avec les activités existantes sur le secteur et sous réserve que ce projet justifie une absence de risques pour les personnes et les biens au regard des risques miniers existants (cf. dispositions prévues à l'article 3 Titre 1 des dispositions générales).

Commune de Rochetrejoux 20

Règlement du P.L.U

- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager atténuant leur visibilité depuis les voies publiques et assurant leur intégration paysagère,

- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou de travaux d'intérêt général ou de constructions admises en secteur Ue,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue.

En secteur concerné par les risques miniers (cf. plans de zonage du P.L.U.) :

Tout projet de construction et toute utilisation des sols normalement admise en zone Ue devra faire l'objet d'études préalables permettant d'apprécier les possibilités de construction ou d'aménagement et les dispositions techniques à mettre en œuvre pour éviter tout désordre ultérieur sur la construction et tout risque pour les biens et les personnes.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Non réglementé

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

□ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou dans un fossé collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

□ Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone sur le site devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Les constructions et installations ou les extensions des constructions seront édifiées à <u>au moins</u> :

- . 10 mètres de l'axe de la RD 13,
- . 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve de règles spécifiques qui seraient appliquées aux établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions et les installations doivent être éloignées des limites séparatives de 5 mètres au moins.

Toutefois, ce recul peut être limité ou supprimé :

- a) Pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu);
- b) Pour les bâtiments de très faible emprise, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

■ Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ Règles spécifiques aux constructions à usage d'activités :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante, les bardages brillants sont interdits.

Lorsqu'ils sont employés, les bardages métalliques de façades et de couverture doivent être laqués.

Clôtures :

Les règles relatives aux clôtures sont précisées en annexe n° 1 relative aux clôtures.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

A défaut :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine sont interdites en limite du domaine public,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, à dominante végétale.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3

_

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- des secteurs 1AU pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus éventuellement par les orientations d'aménagement et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et écrite),
- des secteurs 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés 'e' correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation sont identifiées par un numéro ou une lettre terminant leur dénomination (ex : 1AU1 ou 1AU2 pour des secteurs à vocation dominante d'habitat ouverts à l'urbanisation) permettant de les identifier et de les distinguer les unes des autres.

Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les secteurs **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel situés en extension du bourg, qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de chacun des secteurs.

Ils sont destinés à l'habitat et peuvent recevoir de manière secondaire des activités sans nuisances compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs 1**AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les *orientations d'aménagement* intégrées en pièce n° 3 du présent P.L.U. destinées à assurer l'aménagement cohérent des secteurs concernés.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans les *orientations* d'aménagement précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être <u>compatibles</u>.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- . toute construction, toute installation, tout aménagement et toute occupation des sols ne répondant pas à la vocation du secteur 1AU telle que définie précédemment en chapeau de zone,
- . toute construction ou installation, tout aménagement qui ne seraient pas compatibles avec l'habitat ou qui ne seraient pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- . toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions:

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opération(s) d'aménagement et sous réserve que :
 - l'opération d'aménagement et les constructions respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
 - l'opération d'aménagement et les constructions projetées soient compatibles avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement de ces zones (cf. pièce "orientations d'aménagement" du présent P.L.U.),
 - . l'opération d'aménagement et les constructions soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur 1AU1 ('hameau du Petit Lay' Nord bourg): ce secteur devra compter au moins 16 logements,
 - secteur 1AU2 ('Petits Jardins' Sud bourg) : ce secteur devra compter au moins 14 logements,

Dans le cas d'une urbanisation par tranche du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (remarque : la valeur par défaut sera retenue).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- 2°) les constructions à usage d'activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, telles qu'elles sont admises en zone U (cf. article U 2), à condition
 - qu'elles soient intégrées à l'habitation et
 - . qu'elles restent secondaires (en surface plancher).
- 3°) les affouillements du sol et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général ou pour la réalisation des constructions admises dans la zone.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Les conditions de desserte des secteurs 1AU doivent respecter les principes définis par les **orientations d'aménagement** (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

□ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé réseau public d'adduction d'eau potable par un branchement aux caractéristiques suffisantes.

Assainissement

• Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

Toute opération doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, les débits de fuite ne pouvant excéder ceux s'évacuant à l'état initial du site (avant aménagement).

D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

□ Electricité et téléphone

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- □ Les dispositions du présent article sont celles définies à l'article U 6.
- Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, les <u>constructions principales</u> doivent être édifiées en harmonie avec les constructions avoisinantes :
 - . soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
 - . soit en respectant un recul minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

- Des dispositions différentes peuvent être prévues :
 - . pour respecter l'harmonie avec les constructions avoisinantes établies à moins de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques,
 - . dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations,...).
 - . dans les cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de bâtiments existants.
 - . dans le cadre de travaux d'isolation extérieure thermique ou phonique de constructions existantes.
- □ Les dépendances ne doivent pas être implantées <u>au devant de la construction principale</u>, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique.
 - Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions bordées par plusieurs voies ou en cas d'impossibilité devant être justifiée (configuration du terrain, perspectives d'évolution de la construction principale...).
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux voies ne devra pas compromettre les conditions de sécurité publique (visibilité...).
- □ Conformément à l'article 9 Titre 1 des dispositions générales du présent règlement :

 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les dispositions du présent article sont celles définies à l'article U 7.
- □ Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Des dispositions différentes peuvent être prévues :
 - . dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations,...).
 - . dans les cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de bâtiments existants.
 - . dans le cadre de travaux d'isolation extérieure thermique ou phonique de constructions existantes.

□ Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités.

□ Conformément à l'article 9 − Titre 1 des dispositions générales du présent règlement :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol des constructions en secteurs 1AU.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles relatives à la hauteur maximale des constructions applicables en zone U (cf. article U 10) s'appliquent aux constructions édifiées en secteur 1AU.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les règles définies en zone U (cf. article U 11) relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, ainsi que celles relatives à la protection des éléments de paysage, s'appliquent aux constructions et aménagements réalisés en secteur 1AU.

■ Règles générales

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne identifiés au titre de l'article L. 123-1.5.III-2° du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques (cf. plans de zonage) du présent P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

■ Règles spécifiques aux constructions principales, à leurs extensions et aux annexes et dépendances :

□ TOITURES

Les toitures doivent s'harmoniser avec les composantes bâties et végétales de l'environnement du projet de construction.

La couverture_de la construction principale doit être réalisée avec les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme avec les tuiles de pays ou tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions ou parties de construction à toiture-terrasse ou à très faible pente,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toiture différents,
- pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

□ Murs, façades

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec les composantes bâties et l'environnement du projet de construction.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions sont interdits.

□ <u>AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES ET DÉPENDANCES</u>

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

□ TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

■ Clôtures:

Les règles relatives aux clôtures sont précisées en annexe n° 1 relative aux clôtures (cf. tableau).

Protection des éléments de paysage

Les haies végétales ou les espaces boisés identifiées aux documents graphiques du P.L.U. pour leur intérêt paysager doivent être préservés.

Si l'aménagement du secteur ou la réalisation de constructions nécessitent la suppression d'une partie de ces éléments d'intérêt paysager, celle-ci doit s'accompagner de la plantation d'essences locales similaires au moins équivalente au linéaire ou à la surface de haies ou de boisements devant être supprimés pour pouvoir être admise.

<u>Rappel</u>: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5.III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les besoins en stationnement peuvent le cas échéant être assurés par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Stationnement pour les créations de logements :

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (le garage n'étant pas compris en tant que place de stationnement) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

Stationnement dans le cadre de projets destinés à d'autres usages que l'habitat :

Les places de stationnement à créer devront être définies en fonction des besoins estimés pour le projet.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les opérations d'aménagement réalisées sur les secteurs 1AU doivent obligatoirement prévoir l'aménagement d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément (aires de jeux et de loisirs, espaces verts d'agrément, cheminements piétonniers et/ou cyclables, noues ou bassins d'eau pluviale devant être paysagers...).

Pour toute parcelle, une surface de l'ordre de 10 % (minimum) de la superficie totale du terrain devra être conservée en espace non imperméabilisé.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur 1AUe correspond à un espace à caractère "naturel", situé en extension de la zone d'activités existante. Il est destiné à l'accueil d'activités économiques, pouvant être à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire, susceptibles d'être incompatibles avec l'habitat.

L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble de cet espace.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur **1AUe** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et dans les *orientations d'aménagement* intégrées en pièce n° 3 du présent P.L.U. destinées à assurer l'aménagement cohérent des secteurs concernés.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans les *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être <u>compatibles</u>.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations, toute occupation et utilisation des sols autres que :

- . celles liées à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires,
- . celles énoncées à l'article 1AUe 2 suivant.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans secteur:

 les constructions à usage d'activités, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, respectant un aménagement cohérent de la zone et les *orientations d'aménagement* précisées en pièce n° 3 du P.L.U.,

Dans ce cadre-ci, sont par ailleurs admis sous conditions en secteur 1AUe :

- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et nécessaire aux installations ou activités autorisées dans la zone, pour en assurer la surveillance ou le gardiennage, à condition :
 - . que le logement ait une surface au plancher maximale de 80 m² et une emprise inférieure au tiers de l'emprise au sol de la partie du bâtiment affecté à l'activité professionnelle,
 - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager atténuant leur visibilité depuis les voies publiques et assurant leur intégration paysagère,

Commune de Rochetrejoux 33

Règlement du P.L.U

- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou de travaux d'intérêt général ou de constructions admises en secteur 1AUe,

- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur 1AUe.

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids-lourds puissent faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Les conditions de desserte du secteur 1AUe doivent respecter les principes définis par les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Accès

A l'exception du raccordement de la voie de desserte interne du secteur 1AUe, toute création d'accès direct à la RD 13 est interdite.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles définies à l'article Ue 4 s'appliquent au secteur 1AUe.

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

II. Assainissement

Eaux usées

<u>Pour le secteur 1AUe non raccordé à un réseau d'assainissement collectif</u>, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Ces installations devront être conçues pour pouvoir être raccordées à l'avenir au réseau d'assainissement collectif lors de son extension à hauteur des terrains concernés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou dans un fossé collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute opération doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

III. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les règles définies à l'article Ue 6 s'appliquent au secteur 1AUe.

Les constructions et installations ou les extensions des constructions seront édifiées à au moins :

- . 10 mètres de l'axe de la RD 13,
- . 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

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

Les règles définies à l'article Ue 7 s'appliquent au secteur 1AUe.

Sous réserve de règles spécifiques qui seraient appliquées aux établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions et les installations doivent être éloignées des limites séparatives de 5 mètres au moins.

Toutefois, ce recul peut être limité ou supprimé :

- . pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- pour les bâtiments de très faible emprise, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les règles définies à l'article Ue 11 s'appliquent au secteur 1AUe.

■ Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ Règles spécifiques aux constructions à usage d'activités :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante, les bardages brillants sont interdits.

Lorsqu'ils sont employés, les bardages métalliques de façades et de couverture doivent être laqués.

■ Clôtures:

Les règles relatives aux clôtures sont précisées en annexe n° 1 relative aux clôtures.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

A défaut :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine sont interdites en limite du domaine public,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques.

■ Protection des éléments de paysage

Les haies végétales identifiées aux documents graphiques du P.L.U. pour leur intérêt paysager doivent être autant que possible préservées.

Rappel: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5.III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, à dominante végétale.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 1AUe 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs 2AU sont destinés à accueillir principalement de l'habitat et de manière secondaire des activités de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat, ou des équipements d'intérêt collectif répondant aux besoins des habitants.

Ces secteurs 2AU ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Leur aménagement devra alors rester compatible avec les *orientations d'aménagement* définies sur les secteurs concernés (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement*)

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que ces ouvrages ou installations ne remettent pas en cause l'aménagement ultérieur cohérent du secteur qu'elles intègrent, peuvent être admises :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 9 du Titre I^{er} du présent règlement), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.
- les affouillements du sol et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des ouvrages ou travaux d'intérêt général énoncés à l'alinéa précédent, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées librement à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m des voies et emprises publiques existantes <u>et projetées</u>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

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

Les ouvrages ou installations admis à l'article 2AU2, peuvent être implantés en limite séparative ou en recul.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 4

_

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A (secteurs A, An, Ahc, Ah, Ae, Al)

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend, outre les secteurs agricoles (A) destinés au développement des activités agricoles,

- <u>des secteurs An</u> dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite,
- <u>les secteurs Ahc et Ah</u>, correspondant à des secteurs bâtis non liés et non nécessaires aux activités agricoles, localisés en zone agricole (hameaux, lieux-dits), secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :
 - <u>les secteurs Ahc</u>, pouvant recevoir de nouvelles constructions y compris à usage de logement ou d'activité compatible avec l'habitat,
 - <u>des secteurs Ah</u>, ne permettant que l'évolution et l'extension limitée des constructions existantes et des possibilités de création d'annexes ou de dépendances liées aux constructions existantes.
- un secteur Ae, correspondant à un secteur bâti localisé en zone agricole occupé par une activité économique autre qu'agricole, au sein duquel est admise l'évolution des constructions existantes dans les conditions précisées à l'article A 2 du règlement de la zone.
- <u>un secteur Al</u>, correspondant à un secteur bâti localisé en zone agricole à vocation d'activités récréatives ou de loisirs.

Pour les secteurs agricoles concernés par une entité ou un zonage archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur réalisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

Pour les secteurs agricoles concernés par les périmètres de protection des monuments historiques,

Les occupations et utilisations des sols admises pourront être soumises à l'examen et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites:

- . en secteurs A, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :
 - toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
 - toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- . dans les secteurs An, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 relatifs au secteur An :
 - la mise en place de toute construction et installation, y compris celle à usage agricole, à l'exception de celles liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (cf. article A 2),
 - tout affouillement et exhaussement de sol,

. en secteurs Ahc et Ah:

- toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques aux secteurs Ah,
- l'ouverture de carrières ou de mines,
- les parcs d'attraction,
- tout dépôt de matériels ou de matériaux (déblais, ferrailles, véhicules...),
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,

. en secteur Ae :

- toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques au secteur Ae,

. en secteur A ℓ :

- toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques au secteur $A\ell$,

En zone humide identifiée au document graphique conformément à sa légende, est strictement interdite, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels... sauf dans les cas prévus à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions:

☐ Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole

□ En secteurs A,

- 1°) l'édification et l'extension de la construction nouvelle à usage d'habitation de l'exploitant agricole sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - . qu'elle soit directement liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement de fonction),
 - . que la construction soit implantée :
 - .. en priorité, sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation,
 - .. ou en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
 - . que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - . que le projet de construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes et aux réseaux,
 - . en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
- 2°) **le changement de destination de bâtiment** existant, avec possibilité d'extension de bâtiments existants, nécessaire à des fins de :
 - création du logement de fonction de l'exploitant agricole, à condition de respecter les dispositions énoncées au 1°) ci-dessus relatives à l'édification du logement de fonction et sous réserve de justifier d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, des conditions de desserte par les réseaux et de capacités de stationnement respectant les conditions définies à l'article A 12,
 - diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, vente directe de produits à la ferme,...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et respectent l'environnement, justifient des conditions de desserte par les réseaux et de stationnement précisées par le présent règlement;
- 3°) **l'extension et la construction d'annexes et dépendances** (garage, buanderie, atelier, piscine, ...) à la construction à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitant agricole), dans les limites fixées à l'article A 9 du présent règlement et sous réserve :
 - . d'être implantées à proximité (de l'ordre de 30 m maximum) des bâtiments existants ou d'y être accolées,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti ou naturel existant ;
- 4°) les locaux de transformation et de vente, situés dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale,

- 5°) les aires naturelles de camping et le camping à la ferme, sous réserve que :
 - . ces équipements et installations s'inscrivent dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale,
 - . ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
 - . que ces aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte,
- 6°) sauf en zone humide où ils sont interdits, **les affouillements et exhaussements de sol** sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

les installations	nécessaires	aux services	publics et	d'intérêt	collectif, e	en particuli	ier

□ En secteurs A et An,

- 7°) les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- 8°) les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- 9°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 10°) les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.
- 11°) les affouillements et les exhaussements de sols, sous réserve qu'ils soient justifiés et strictement nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général, en particulier ceux liés à l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.
- 12°) En zone humide, ces travaux et ouvrages sont admis sous réserve que soit justifiée l'impossibilité de leur réalisation en dehors de la zone humide.
- 13°) Dans ces conditions, ces travaux devront s'accompagner de mesures compensatoires dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 14°) la mise en place d'éoliennes et de leurs installations ou équipements connexes nécessaires à leur exploitation, sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques.

sous conditions particulières	ш	les	cas	spécifiques,	les	autres	constructions	et	installations	admises
		sous	condit	ions particulière	es					

□ En tous secteurs de la zone agricole,

- 15°) la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisé dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments agricoles soumis à leur propre réglementation,
- 16°) la reconstruction à l'identique sans augmentation d'emprise au sol d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,

- 17°) la mise en place d'ouvrages d'assainissement des eaux usées liées et nécessaires à l'habitation située en secteur Ah, à condition :
 - . qu'elle soit réalisée dans le cadre de la mise aux normes de l'assainissement non collectif de ces habitations,
 - que cette réalisation exceptionnelle au sein de la zone agricole soit justifiée par une impossibilité technique devant être démontrée et que toute solution à une implantation au sein du secteur Ah ait été étudiée,
 - . que la mise en place d'ouvrages d'assainissement non collectif soit réalisée sur des terrains situés en continuité directe avec le secteur Ah accueillant l'habitation,

□ En secteur Ahc,

18°) la construction destinée à la création de logement ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve de respecter les dispositions des articles suivants (articles 3 à 16);

□ En secteurs Ahc et Ah,

- 19°) <u>l'extension mesurée de constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat</u> (y compris d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.) dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - . l'extension ou le cumul des extensions ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale existante (sauf cas visés ci-après), cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial,
 - . pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 150 m² à la date d'approbation du P.L.U. initial, l'extension ou le cumul des extensions autorisées n'excède pas une emprise au sol de 45 m²,
 - . cette extension doit être conçue en harmonie avec la construction d'origine, elle ne doit pas compromettre la qualité architecturale et paysagère du site,
 - . cette extension ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole.
- L'extension de la construction principale doit être réalisée de préférence par la reprise et le changement de destination de bâtiments jointifs existants si le cas se présente, sous réserve que l'extension ne créée par de logement nouveau.
 - L'emprise au sol de l'extension peut alors correspondre à celle du bâtiment jointif existant.
- 20°) <u>en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles,</u> à des fins de création de logement ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve que :
 - . **ces bâtiments** pouvant faire l'objet de changement de destination soient **identifiés** en tant que tel **aux documents graphiques du P.L.U.** conformément à la légende,
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et de son intérêt architectural (cf. article A 11),
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte les règles définies à l'article L. 111-3 du code rural,
 - que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,

 que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et à condition qu'il puisse être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur;

21°) <u>l'extension et la construction d'annexes et de dépendances de la construction principale, à condition :</u>

- . que leur emprise au sol (ou le cumul de leur emprise au sol) n'excède pas 50 m² (hors piscines) sauf à être aménagées dans un bâtiment existant d'emprise au sol supérieure (sans changement de destination), ces possibilités sont estimées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial,
- . qu'elles soient édifiées au sein du secteur Ahc ou du secteur Ah,
- . qu'elles ne comprennent pas plus d'un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 15 m² par unité foncière recevant l'habitation.
- 22°) la réalisation d'abris simples pour animaux de loisirs réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, que leur surface plancher soit limité à 20 m² et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

□ En secteur An,

23°) tous travaux d'amélioration, de mise aux normes, de réfection des bâtiments d'activités existants, sans en changer la destination,

□ En secteur Ae,

24°) tous travaux d'amélioration, de mise aux normes, de réfection des bâtiments d'activités existants, sans en changer la destination, ainsi que leur extension limitée dans les conditions précisées à l'article 9, si elle est justifiée par les travaux de mise aux normes ou d'amélioration de l'existant.

□ En secteur Aℓ,

- 25°) l'extension des constructions existantes sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - . qu'elle soit liée à des activités récréatives ou de loisirs (salle de réception, salle des fêtes, espace de restauration, ...),
 - . que l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions présentes sur le secteur ne dépasse pas 500 m². Cette emprise au sol est à considérer par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU initial.
- 26°) les aires de stationnement liées à la vocation du site, à condition de s'assurer de leur parfaite intégration dans l'environnement
- 27°) <u>en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles,</u> à des fins de création d'activités respectant la vocation du site, sous réserve que :
 - . **ces bâtiments** pouvant faire l'objet de changement de destination soient **identifiés** en tant que tel **aux documents graphiques du P.L.U.** conformément à la légende,
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et de son intérêt architectural (cf. article A 11),
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte les règles définies à l'article L. 111-3 du code rural,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et à condition qu'il puisse être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

47 Commune de Rochetrejoux

Règlement du P.L.U

Avertissements

En secteur soumis aux risques miniers tel qu'il est identifié sur les documents graphiques (cf. plans de zonage) :

Tout projet de construction admis en zone agricole devra faire l'objet d'études préalables permettant d'apprécier les possibilités de construction et les dispositions techniques à mettre en œuvre pour éviter tout désordre ultérieur et tout risque pour la construction et les personnes.

☐ Pour la partie de zone A concernée par une entité archéologique

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'une entité ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales –article 10 du présent règlement).

ARTICLE A 3-**ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

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

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Assainissement

• Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admis les dispositifs d'assainissement non collectifs, adaptés à la nature du sol et conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

□ Electricité et téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sur les secteurs agricoles relevant de l'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra permettre d'assurer la réalisation de dispositif d'assainissement non collectif des constructions à usage d'habitation adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les constructions nouvelles ou installations, autres que les bâtiments à usage agricole, doivent être implantées à au moins :
 - . 25 m de l'axe des voies départementales,
 - . 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées, ou dans l'alignement de constructions voisines pour respecter une harmonie urbaine, à condition que cette implantation ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité notamment).
- 2. Ces marges de recul ne s'appliquent pas :
 - lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état déjà implantée dans cette marge de recul, sous réserve que la construction (ou l'extension) projetée ne réduise pas davantage la marge de recul que respectent les bâtiments existants par rapport à la voie.
 - dans les hameaux sous réserve de permettre une insertion en harmonie avec le tissu urbain existant,
 - aux équipements publics, équipements d'infrastructures et les superstructures associées, les réseaux d'utilité publique, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...).
- 3. Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à plus de 25 mètres de l'axe des RD 13 et RD 97. Ils doivent aussi respecter un recul <u>minimal</u> de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

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

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul supérieur à 3 m pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- □ <u>En secteur Ahc</u>, la construction principale à usage d'habitation édifiée à compter de la date d'approbation du P.L.U. initial et ses extensions ne doivent pas excéder 250 m² d'emprise au sol.
- □ En secteurs Ah et Ahc, pour les constructions principales de plus de 150 m², l'extension ou le cumul des extensions ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale existante. Pour les constructions principales de moins de 150 m², l'extension ou le cumul des extensions autorisées ne doit pas excéder une emprise au sol maximale de 45 m².
 - Cette extension de l'emprise au sol est estimée par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial.
- □ <u>En secteurs A, Ahc, et Ah</u>, à compter de la date d'approbation du P.L.U. initial, l'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes (hors piscines) détachées de la construction principale ne peut excéder 50 m², sauf à être aménagées dans un bâtiment existant d'emprise au sol supérieure (sans changement de destination).
- □ En secteur Ae, l'extension des bâtiments existants ne doit pas excéder 5 % de leur emprise au sol mesurée à la date d'approbation du P.L.U..
- □ En secteur Aℓ, le cumul d'emprise au sol des constructions admises sur le secteur est limité à 500 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- □ La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (y compris le logement de fonction) et des locaux de fonction liés et nécessaires à l'exploitation (cf. article A 2) est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (rez-de-chaussée + 1 étage).
- □ Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, ne pourront pas faire l'objet de surélévation. Leurs extensions admises à l'article A 2, respecteront la règle établie à l'alinéa précédent.
- □ <u>La hauteur maximale des annexes et des dépendances</u> de l'habitation est fonction du gabarit de la construction, lequel doit rester limité par rapport à la construction principale.
- □ <u>La hauteur maximale des annexes et des dépendances</u> de l'habitation ne doit pas excéder 5 m au faîtage ou à l'acrotère et 3,5 m à l'égout de toiture.
 - Il peut être dérogé à cette règle pour une dépendance venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la dépendance n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de la dépendance établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

□ <u>En secteur Ae</u>, aucune surélévation des bâtiments existants n'est admise. L'extension limitée des bâtiments ne devra pas excéder la hauteur maximale du bâtiment existant, sans pouvoir excéder 6 m à l'égout de toitures.

□ En secteur Aℓ, les constructions devront respecter une hauteur maximale de 7 m à l'égout de toitures ou à l'acrotère.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

□ Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne identifiés au titre de l'article L. 123-1.5.III-2° du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques (cf. plans de zonage) du présent P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

<u>Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5.III du Code de l'urbanisme</u>, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

☐ Règles communes à toute construction

(y compris aux bâtiments d'activités et d'exploitation agricole)

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Les matériaux doivent être aussi neutres que possible.

□ Règles spécifiques aux constructions principales à usage d'habitation, à leurs extensions et aux annexes et dépendances

<u>Nota</u>. Ces *règles spécifiques* ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole ou à celles d'intérêt collectif ou aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

□ Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les composantes bâties et végétales de l'environnement du projet de construction.

La couverture de la construction principale doit être réalisée avec les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme avec les tuiles de pays ou tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions ou parties de construction à toiture-terrasse ou à très faible pente,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toiture différents,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

□ Murs, façades

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec les composantes bâties et l'environnement du projet de construction.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

□ AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES ET DÉPENDANCES

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

☐ Traitement des abords :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo, réservoir ou citerne de récupération d'eau pluviale non enterrés,...) devront être ceinturées par un écran végétal ou bâti en harmonie avec son environnement et devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

☐ Les clôtures :

Les règles relatives aux clôtures sont précisées en annexe n° 1 relative aux clôtures (cf. tableau).

☐ Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5.III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

<u>Stationnement pour les créations de logements</u> (logement de fonction y compris dans le cadre de changement de destination destiné à la création de logement principal) :

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (le garage n'étant pas compris en tant que place de stationnement) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

□ <u>Dispositions applicables aux boisements et haies végétales inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5. 7° du Code de l'urbanisme :</u>

Les boisements, haies et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservés.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5

_

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (secteurs N, Nh)

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires conformément à leur légende (cf. plans de zonage). Ils sont soumis aux prescriptions particulières du Plan de Prévention du Risque d'Inondation des rivières « Petit et Grand Lay », approuvé par arrêté préfectoral du 18 février 2005, constituant une servitude d'utilité publique (cf. annexes du P.L.U. – servitudes d'utilité publique).

La zone N comprend:

- <u>les secteurs N</u> protégés :
 - en raison de leur intérêt écologique, naturel, correspondant à des réservoirs de biodiversité ou à des secteurs inscrits dans les continuités écologiques, en particulier la forêt de la Pélissonnière, la vallée du Petit Lay et ses affluents, les zones humides
 - . en raison de leur rôle dans la gestion naturelle des eaux pluviales,
 - . en raison des risques d'inondation (cf. PPRi) ou de risques d'instabilité ou de mouvements des sols liés à la présence des anciennes mines d'antimoine,
 - . en raison de leur intérêt paysager ou patrimonial, en particulier lorsqu'ils sont inscrits dans le champ de visibilité ou dans les périmètres des monuments historiques en tant que (autres cours d'eau),
- les secteurs Nh, correspondant à des secteurs bâtis localisés en zone naturelle (hameaux, lieux-dits), secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, au sein desquels sont admises l'évolution et l'extension limitée des constructions existantes et des possibilités de création d'annexes liées aux constructions existantes.

Nota. Certains secteurs sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en *annexe 11* du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

Pour les secteurs naturels concernés par les périmètres de protection des monuments historiques,

Les occupations et utilisations des sols admises pourront être soumises à l'examen et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations, toute occupation et utilisation des sols autres que celles énoncées à l'article N2 suivant.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPRi des Rivières « Petit et Grand Lay », annexées au P.L.U., applicables aux secteurs soumis aux risques d'inondation tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U., sont <u>admis sous conditions particulières</u> :

Sur l'ensemble des secteurs de la zone N, sauf en zone humide, sont admises :

- 1°) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et les ouvrages ou les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, en particulier :
 - . ceux strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels que réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),
 - . ceux liés et nécessaires au fonctionnement et aux besoins de l'unité de traitement des eaux usées d'intérêt collectif,
 - . certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport et de distribution d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- 2°) les installations liées et nécessaires à l'irrigation,
- 3°) les affouillements et exhaussements de terrain sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à des travaux ou opérations d'intérêt général, notamment à l'unité de traitement des eaux usées d'intérêt collectif ou aux exploitations agricoles,
- 4°) les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment des réseaux hydrographiques et des zones humides.
- □ **En zone humide** identifiée au document graphique conformément à sa légende, peuvent être admis sous réserve de respecter les prescriptions du PPRi des rivières « Petit et Grand Lay » :
- 5°) les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides,
- 6°) les affouillements et les exhaussements de sols, sous réserve qu'ils soient justifiés et strictement nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général, en particulier ceux liés à l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.
 - Ces travaux et ouvrages sont admis sous réserve que soit justifiée l'impossibilité de leur réalisation en dehors de la zone humide.
 - Dans ces conditions, ces travaux devront s'accompagner de mesures compensatoires dans le respect de la réglementation en vigueur.

□ En secteur Nh,

- 7°) <u>la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs</u>, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- 8°) <u>la reconstruction à l'identique</u> et sans augmentation d'emprise au sol d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et en

secteur soumis aux dispositions du PPRi des rivières « Petit et Grand Lay », sous réserve de respecter les conditions précisées au **règlement du PPRi**;

- 9°) <u>l'extension mesurée de constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat</u> (y compris d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.) dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - . l'extension ou le cumul des extensions ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale existante (sauf cas visés ci-après), cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial,
 - . pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 150 m² à la date d'approbation du P.L.U. initial, l'extension ou le cumul des extensions autorisées n'excède pas une emprise au sol de 45 m²,
 - . cette extension doit être conçue en harmonie avec la construction d'origine, elle ne doit pas compromettre la qualité architecturale et paysagère du site,
 - . cette extension ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole.

L'extension de la construction principale doit être réalisée de préférence par la reprise et le changement de destination de bâtiments jointifs existants si le cas se présente, sous réserve :

- . que l'extension ne créée par de logement nouveau,
- . de respecter les conditions précisées au **règlement du PPRi** des rivières « Petit et Grand Lay » pour les secteurs concernés par le PPRi ;

L'emprise au sol de l'extension peut alors correspondre à celle du bâtiment jointif existant.

- 10°) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, à des fins de création de logement ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :
 - . que **ces bâtiments** pouvant faire l'objet de changement de destination soient **identifiés** en tant que tel aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende,
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et de son intérêt architectural (cf. article N 11),
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et à condition qu'il puisse être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur;
 - . et pour les secteurs soumis aux dispositions du PPRi des rivières « Petit et Grand Lay », sous réserve de respecter les conditions précisées au **règlement du PPRi**;
- 11°) l'extension et la construction d'annexes et de dépendances de la construction principale, à condition :
- que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes et dépendances (hors piscines) n'excède pas 50 m² sauf à être aménagées dans un bâtiment existant d'emprise au sol supérieure (sans changement de destination), ces possibilités sont estimées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial,
 - . qu'elles soient édifiées au sein du secteur Nh,
 - . qu'elles ne comprennent pas plus d'un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 15 m² par unité foncière recevant l'habitation.

. <u>dans les secteurs soumis aux dispositions du PPRi des Rivières « Petit et Grand Lay »</u>, l'extension mesurée d'annexes ou de dépendances n'est admise qu'en respectant les conditions précisées au règlement du PPRi (cf. PPRi en annexes du P.L.U.).

12°) la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et intégrés à leur environnement.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations et en conformité avec les dispositions du zonage d'assainissement.

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie du terrain devra permettre d'assurer le traitement des eaux usées dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

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

En zone N, les constructions nouvelles ou installations, doivent être implantées à:

- . au moins 25 m de l'axe des voies départementales,
- . au moins 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ou dans l'alignement de constructions voisines pour respecter une harmonie urbaine, à condition que cette implantation ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité notamment).
- au moins 10 m de la limite de cours d'eau.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux équipements publics, équipements d'infrastructures et les superstructures associées, les réseaux d'utilité publique, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...).

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

Les constructions et installations admises, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRi pour les secteurs concernés,

- □ En secteurs Nh, pour les constructions principales de plus de 150 m², l'extension ou le cumul des extensions ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale existante. Pour les constructions principales de moins de 150 m², l'extension ou le cumul des extensions autorisées ne doit pas excéder une emprise au sol maximale de 45 m².
 - Cette extension de l'emprise au sol est estimée par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial.
- □ <u>En secteurs Nh</u>, à compter de la date d'approbation du P.L.U. initial, l'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes et de dépendances (hors piscines) détachées de la construction principale ne peut excéder 50 m², sauf à être aménagées dans un bâtiment existant d'emprise au sol supérieure (sans changement de destination).

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh:

- □ La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions admises à l'article N 2 est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (rez-de-chaussée + 1 étage).
- □ Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article N 2, ne pourront pas faire l'objet de surélévation. Leurs extensions admises à l'article N 2, respecteront la règle établie à l'alinéa précédent.
- □ <u>La hauteur maximale des annexes et dépendances</u> à l'habitation ne doit pas excéder 5 m au faîtage ou à l'acrotère et 3,5 m à l'égout de toiture.

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe ou une dépendance venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la dépendance n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de la dépendance établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

■ Règles générales :

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne identifiés au titre de l'article L. 123-1.5.III-2° du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques (cf. plans de zonage) du présent P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

<u>Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5.III du Code de l'urbanisme</u>, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

■ Règles spécifiques :

Les règles relatives aux constructions sont celles applicables en zone A (cf. article A 11).

■ Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5.III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

■ Clôtures :

Les règles relatives aux clôtures sont précisées en annexe n° 1 relative aux clôtures (cf. tableau).

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

<u>Stationnement pour les créations de logements</u> (logement de fonction y compris dans le cadre de changement de destination destiné à la création de logement principal) :

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (le garage n'étant pas compris en tant que place de stationnement) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux boisements et haies végétales inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5.III-2° du Code de l'urbanisme :

Les boisements, haies et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservés.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXE

ANNEXE N° 1: COMPLÉMENT À L'ARTICLE 11 RELATIF AUX CLÔTURES

	U	1AU	Α	Ah/ Ahc / Nh
Sauf dispositions de règlement de lotissement en vigueur, sont applicables les prescriptions suivantes :				
■ Clôtures :				
□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES À TOUTES LES ZONES :				
L'édification de clôtures est facultative. Elle est subordonnée à une déclaration préalable auprès de la Mairie.	X	Х	X	X
Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues.	Χ	Х	Х	X
Les éléments végétaux existants de qualité (haie arbustive, alignements d'arbres) situés en limite séparative ou sur rue doivent autant que ce peut, être conservés.	Х	Х	X	X
□ CLÔTURES ET SÉCURITÉ PUBLIQUE	V	V		V
NOTA. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.	Х	Х	X	X
□ Hauteur maximale des clôtures :				
Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :				
Hauteur maximale sur rue et place publique :	1,5 m	1,5 m	non régl.	non régl.
Hauteur maximale en limite séparative et sur les autres emprises publiques : (exemple : chemin piétonnier et/ou cyclable)	2 m	2 m	non régl.	non régl.
Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.	Х	Х	Х	Х

	U	1AU	Α	Ah/ Ahc / Nh
■ Types de Clôtures :				
Les clôtures en parpaings non enduits et celles en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois.	Х	Х	Х	Х
Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions, l'environnement du secteur et les clôtures environnantes.	X	Х	Х	X
□ Sur rue ou sur une place publique (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées				
de matériaux de type minéral ou végétal (pierres et autres minéraux, bois, haies végétales).	X	Х	Х	X
Les clôtures composées de matériaux non "traditionnels" (brande, clôture tressée, brise-vent,) sont interdites en limite d'emprise publique.	Х	X	X	Х
□ En limites séparatives et sur les autres emprises publiques (par exemple chemins piétons), les clôtures seront constituées de matériaux de type minéral ou végétal (pierres et autres minéraux, bois, haies végétales) et/ou d'un treillage plastifié.	X	X	Х	X
Pour les limites avec les zones agricoles ou naturelles, la création d'une clôture doit au moins comprendre une haie vive composée d'essences locales.	Х	Х	Х	x
* Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites.				
L'annexe suivante précise les essences préconisées et celles proscrites.	X	X	X	X
	X	X	X	X

ANNEXE: LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES préconisées

■ LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES préconisées

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt à l'intérieur d'un jardin.

Les plantations seront toujours composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

Arbustes et arbrisseaux - Essences communes :

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Aubépine, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de Bohème, Poirier, Pommier, Prunier, Prunier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, Troène commun, Viorne obier.

<u>Arbres – Essences communes</u>:

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc.

Arbres - Autres essences:

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.

<u>Lianes</u>:

Bryone dïoique, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge.

■ ESSENCES À PROSCRIRE !!!

Les Laurier-palme, Thuya, Cupressus ou bien encore Cyprès (et autres hybrides), sont proscrits pour diverses raisons :

- Ces essences assèchent les sols situés à leur pied et rendent impossible toute autre culture,
- Elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- Elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- Elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,

Ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.

■ Clôtures en zone Ue et 1AUe :

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES À TOUTES LES ZONES :

L'édification de clôtures est facultative. Elle est subordonnée à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les éléments végétaux existants de qualité (haie arbustive, alignements d'arbres) situés en limite séparative ou sur rue doivent être conservés.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes.

□ CLÔTURES ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

NOTA. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

□ HAUTEUR MAXIMALE DES CLÔTURES :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

■ Types de clôtures admis en zone Ue et 1AUe

Les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine sont interdites en limite du domaine public,

Les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques.