

LA CHEVROLIERE

Loire-Atlantique

REGLEMENT

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Mis en compatibilité avec le projet de doublement de la RD 178
entre l'A801 et Tournebride Juin 2009**

Modifié février 2010

Modifié septembre 2011

Modifié Mai 2013

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA.....	10
CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UB.....	23
CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UC.....	33
CHAPITRE 4 - Dispositions applicables à la zone UD.....	42
CHAPITRE 5 - Dispositions applicables à la zone UE.....	51
CHAPITRE 6 - Dispositions applicables à la zone UL.....	58
CHAPITRE 7 - Dispositions applicables à la zone U ENV	63

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 8 - Dispositions applicables à la zone 1 AU	69
CHAPITRE 9 - Dispositions applicables à la zone 1 AU Z	78
CHAPITRE 10 - Dispositions applicables à la zone 1 AU E.....	86
CHAPITRE 11 - Dispositions applicables à la zone 2 AU	93

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 12 - Dispositions applicables à la zone A	98
--	----

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 13 - Dispositions applicables à la zone NH.....	108
CHAPITRE 14 - Dispositions applicables à la zone NP	118
CHAPITRE 15 - Dispositions applicables à la zone NL	124

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Chevrolière. Celui-ci est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs au PLU.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3.2, R. 111-4, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables :

- Article R.111-2 :** salubrité et sécurité publique ;
- Article R.111-3.2 :** protection des sites et ou vestiges archéologiques ;
- Article R.111-4 :** conditions de dessertes et accès routiers ;
- Article R.111-14.2 :** protection de l'environnement ;
- Article R.111-15 :** protection de l'action d'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- Article R.111-21 :** respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques, notamment :

- 1. les articles L.111-9, L.111-10 et L.421-4 ainsi que L.110 du Code de l'Urbanisme.**
- 2. les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.**
- 3. les articles du Code de l'Urbanisme et d'autres législations concernant :**
 - **Périmètre Sensible (P.S.)**
 - **Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)**
 - **Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.).**

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) s'applique à l'ensemble du territoire communal, et notamment la disposition suivante: « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie. »

L'article I du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux **procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive** s'applique sur la commune selon les conditions suivantes : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal) s'applique à l'ensemble du territoire communal, et notamment la disposition suivante : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

Une partie Nord du territoire communal est couverte par **le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Nantes-Atlantique.**

Le PEB est un document de planification qui s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme. Il permet de limiter les populations soumises aux nuisances aéroportuaires tout en préservant l'activité aéronautique et les équipements aéroportuaires. Le PEB définit 4 zones (A, B, C, D) qui présentent des contraintes graduées en matière d'urbanisme.

La commune est concernée par :

- **les zones C** : l'article L.147-5 du code de l'urbanisme interdit l'exposition de populations nouvelles aux nuisances sonores (sauf les constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances).
- **les zones D** : « les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L147-6 du code de l'urbanisme ».

Dans tous les cas, les constructions doivent s'accompagner d'une isolation acoustique.

En application des articles R123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme les périmètres de ces secteurs figurent en annexes du PLU.

La commune de La Chevrolière est concernée par l'application de **l'article L.111-3 du Code Rural, sur le principe de réciprocité**, dont les trois premiers alinéas précisent :

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme [...].

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

ARTICLE 3 - DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils font apparaître :

La division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones :

- Urbaines dénommées **U** au Plan, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions sous réserve du respect des dispositions applicables des différents chapitres du titre II.
- A urbaniser dites **AU** réservées à l'urbanisation future.
- Agricole dite **A**, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ;
- Naturelles, dénommées **N**, dans lesquelles le règlement peut exprimer l'interdiction ou l'autorisation de construire.

Chacune de ces zones peut à son tour être découpée en secteurs correspondant à une utilisation ou à une réglementation spécifique. La zone U comprend des secteurs, nommés UA, UC, UE, ..., à l'intérieur desquels la réglementation concernant l'occupation et l'utilisation du sol diffère.

Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de logements locatifs sociaux.

Les espaces boisés classés.

Les servitudes d'utilité publique (jointes en annexe).

Le périmètre d'application du **droit de préemption urbain** concerne les zonages U et AU du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT – AUTORISATION SPECIALE

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

En zone A et N, les affouillements et exhaussement des sols liés à la gestion de l'eau sont autorisés sous condition qu'ils soient fait dans le respect de la loi sur l'eau (03-01-1992) et ses décrets d'application, notamment 93742 et 93743 du 29-03-1993.

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations liées aux équipements d'infrastructure (postes de transformation d'énergie électrique, stations de relevage, mobilier et équipements de voirie, réseau...)

ARTICLE 5 - RAPPELS DES PROCEDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1. L'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que :

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire".

Et :

"Le permis est exigé pour les travaux à exécuter sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.441.2 du code de l'urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme (champs de visibilité d'un monument historique et périmètre de protection du site classé du lac de Grand-Lieu, centre ancien de Passay identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

5. Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs est réglementé par les articles R.443-1 et R.444-4 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement, pendant plus de 3 mois, d'une caravane, est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

6. Par dérogation à l'article R123-10 du code de l'urbanisme, dans les zones UA, UB, UC, UD et NH, en cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

ARTICLE 6 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en vertu de législations particulières sont reportées à l'annexe intitulée « servitudes d'utilité publique ».
Ces servitudes d'utilité publique sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

ARTICLE 7 - STRUCTURE DU REGLEMENT D'URBANISME

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres - plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

ARTICLE 8 - LES VOCATIONS DES ZONES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, et zones naturelles.

Des indices, auxquels s'attachent des prescriptions particulières, peuvent être juxtaposés en suffixe au zonage.

Les zonages situés à l'intérieur des espaces proches du rivage reçoivent l'indice L, pour exprimer la loi Littoral.

I / LES ZONAGES

LES ZONES URBAINES

- | | |
|---------------|--|
| La zone UA = | la zone centrale mixte, à dominante d'habitat avec commerces et services. Elle comprend le secteur UAa correspondant au centre-bourg de La Chevrolière et le secteur UAb correspondant au village de Passay. |
| La zone UB = | l'ensemble des quartiers construits autour du centre-bourg, à vocation mixte à dominante habitat. |
| La zone UC = | l'ensemble des villages d'une certaine importance. |
| La zone UCL = | l'ensemble des villages d'une certaine importance, compris dans les « espaces proches du rivage ». |
| La zone UD = | les quartiers pavillonnaires greffés autour du bourg et Passay, construits sur un mode d'organisation villageois. |
| La zone UE = | les zones d'activités permettant d'accueillir tout type d'entreprises y compris celles susceptibles de générer des nuisances. |

La zone U ENV. =	zone réservée aux équipements publics pour le traitement des déchets.
La zone UL =	zone destinée à l'accueil d'activités de loisirs et de sports.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

La zone 1 AU =	future zone urbanisée à vocation principale d'habitat,
La zone 1 AUL =	future zone urbanisée à vocation principale d'habitat, comprise dans les « espaces proches du rivage »,
La zone 1 AU Z=	zone dont l'urbanisation est prévue dans le cadre d'une ZAC.
La zone 1 AU ZL=	zone située à l'intérieur des « espaces proches du rivage » dont l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une ZAC.
La zone 1 AU E =	l'extension de la zone urbanisable à vocation principale d'activités économiques. Cette zone correspond à l'extension du parc d'activités de Tournebride.
La zone 2 AU =	futures zones d'urbanisation dont l'organisation et les règles d'urbanisation ne sont pas expressément définies. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.

LES ZONES AGRICOLES

La zone A =	zone agricole sur l'ensemble des terres cultivées.
La zone AL =	zone agricole comprise dans les « espaces proches du rivage ».
Les zones ALx et Ax =	zone englobant les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles.
La zone ALp =	zone réservée à l'activité piscicole.
La zone ALc =	zone agricole comprise dans les 2 coupures d'urbanisation définies au titre de l'article L146-2 du code de l'urbanisme.

LES ZONES NATURELLES

La zone NH =	zone à vocation d'habitat pour l'ensemble des habitations des tiers dans les hameaux et les écarts.
La zone NP =	zone naturelle protégée pour sa qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.
La zone NP 146-6 =	zone naturelle protégée correspondant aux « espaces remarquables » de la loi Littoral.
La zone NL =	zone naturelle protégée réservée aux loisirs et à la détente.

II/ LES INDICES

Un indice thématique (pa) : **patrimoine** à protéger s'ajoute en suffixe pour le périmètre du village de Passay correspondant à la démarche de protection du patrimoine bâti, sur le secteur le plus ancien du village (art. L.123-1-7 du code de l'urbanisme).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines **U** sont divisées en grands types de zones :

- les zones **UA** (secteurs UAa et UAb)
- les zones **UB**
- les zones **UC**
- les zones **UD**
- les zones **UE**
- les zones **UL**
- les zones **UEnv**

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale mixte, à dominante d'habitat avec la présence de commerces et des services.

Elle est divisée en deux secteurs :UAa correspond au centre-bourg de La Chevrolière;

.....UAb correspond au village de Passay.

Une partie du secteur UAb correspondant à la partie ancienne de Passay est recouverte par un indice spécifique (pa) où est nécessaire la protection du patrimoine au titre de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.2 • Les constructions à usage agricole, industriel,
- 1.3 • Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UA 2,
- 1.4 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article UA 2,
- 1.5 • Les carrières,
- 1.6 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets,
- 1.7 • Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.8 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités),
- 1.9 • Les terrains de camping et de caravanning,
- 1.10 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.11 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.12 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.13 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

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

2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

2.1.1 - Les constructions et installations à usage d'habitation, les lotissements.

2.1.2 - Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureaux et de services,

- 2.1.3 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux,
- 2.1.4 - Les constructions à usage d'équipement collectif public ou privé,
- 2.1.5 - Les constructions et installations à usage de stationnement et les équipements publics d'infrastructure.

2.2 • SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.2.1 - Les entrepôts commerciaux à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.2.2 - Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- 2.2.3 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux occupations du sol autorisées, et si la topographie l'exige et le permet,
- 2.2.4 - Les annexes aux constructions existantes, à condition d'avoir une superficie maximale de 70 m² de surface plancher créée,
- 2.2.5 - Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.2.6 - En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

2.3 • DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'INDICE (pa) EN ZONAGE UAb

- 2.3.1 - Le secteur indicé (pa) est défini par la présence d'un patrimoine qu'il s'agit de protéger.

Dans ce secteur, sous réserve du respect de l'harmonie d'origine et des caractères du patrimoine existant, ne sont autorisés que :

- le changement de destination et/ou l'extension des constructions existantes dans le cadre du respect du patrimoine,
 - les constructions nouvelles autorisées en UA 2.1, sous réserve de leur intégration architecturale.
- 2.3.2 - La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle des éléments construits doivent faire l'objet d'une autorisation et prendre en compte les recommandations formulées en annexe 7.10.

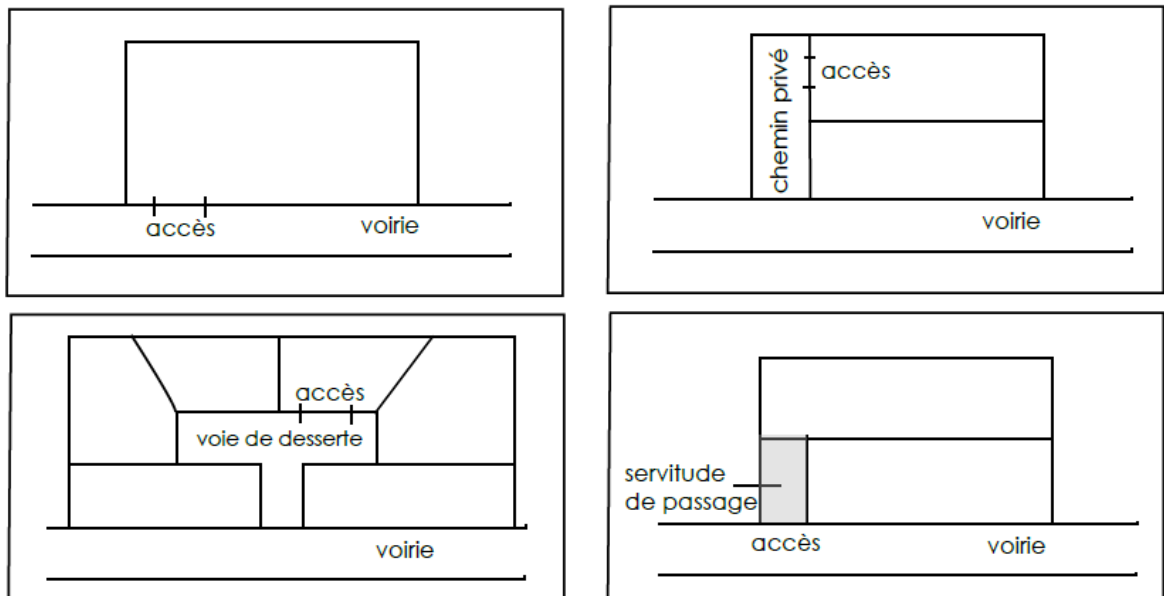
2.3.3 - La démolition totale ou partielle des éléments construits est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.442-2.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les autorisations à construire peuvent être refusées si les accès et les voies ne présentent pas des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des ordures ménagères.

3.1 • ACCES :

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



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

3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

3.1.3 - Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.1.4 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

- 3.1.5 - La largeur de l'accès au terrain d'assiette de la construction autorisée doit être de 4 mètres minimum.

Une largeur différente peut être autorisée si la construction donne directement sur la voie.

3.2 • VOIRIE :

- 3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- 3.2.2 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- jusqu'à 3 constructions desservies par la voie : largeur minimale de plate-forme : 5 mètres
- à partir de 4 constructions : largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

- 3.2.3 - Les voies en impasse de plus de 60 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

3.2.4.

Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée conforme à la réglementation en vigueur et aux exigences des organismes de secours.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - Eaux résiduaires commerciales et artisanales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

4.3 • EAUX PLUVIALES :

Lorsque le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS):

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposée notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans les lotissements et habitats groupés :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les réseaux doivent être prévus lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les deux tiers (2/3) minimum du nu des façades des constructions doivent être implantés à l'alignement, des voies publiques ou en limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.
- aux bâtiments publics.

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

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Le nu des façades des constructions peut s'appuyer sur les implantations préexistantes dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) en harmonie avec le cadre bâti existant.

6.3 • IMPLANTATION DES ANNEXES :

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti en fonction de son intégration dans son environnement.

6.4 • DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES SONT EGALEMENT POSSIBLES DANS LES CAS SUIVANTS :

- Exceptionnellement lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un ensemble foncier de grande dimension les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbaine.
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public.

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

7.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT AUX VOIES :

Les constructions doivent être édifiées :

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

7.3 • IMPLANTATIONS DIFFERENTES :

Des implantations différentes de celles prévues aux 7.1 et 7.2 peuvent être acceptées lorsqu'elles concernent une partie ou la totalité d'un îlot et en cas d'implantation commerciale.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance d'au moins 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2 mètres et une surface plancher de 15 m².

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 • RAPPEL :

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

Le niveau 0 du plancher de la construction devra être au moins à 0,20 mètres minimum au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

10.2 • LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS NE PEUT EXCÉDER :

En secteur **UAa** : 9 mètres à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 2 niveaux ;

En secteur **UAb** : 6 mètres à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire ;

Dispositions spécifiques à l'indice (pa) :

Dans le cas de réhabilitation, pour des raisons de protection architecturale :

- du bâtiment à restaurer lui-même,
 - ou du respect de l'ambiance urbaine du secteur,
- la surélévation peut ne pas être autorisée.

10.3 • LA HAUTEUR DES BATIMENTS ANNEXES OU ABRIS qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder :

- 3,20 mètres à l'égout du toit
- 4,50 mètres au faîtage.

10.4 • LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS A VOCATION PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la région.

Dans le cas d'un projet architectural innovant, les constructions nouvelles devront par le volume, les proportions, les teintes, les clôtures s'intégrer à l'environnement.

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et visera une bonne intégration dans son environnement.

Les annexes seront soumises aux mêmes contraintes d'insertion dans l'environnement que le bâtiment principal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...), sauf s'ils sont destinés à une composition architecturale d'ensemble valorisante.

▪ Pour le secteur UAb :

Les volumes des constructions resteront simples sans ajout ponctuel, ni sailli, ni défoncé (ni loggia, ni balcon).

Les compléments seront disposés sur les pignons et à l'alignement des façades.

Les projets s'inspireront de l'étude patrimoniale réalisée sur Passay et de son cahier de recommandations architecturales. Pour les constructions concernées par l'inventaire du patrimoine de Passay annexé au PLU les projets devront respecter les prescriptions architecturales indiquées.

11.2 • LES FAÇADES :

L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine environnante.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées soit dans la façade soit dans les ouvertures, soit dans le mur de clôture.

a/ Restauration ou modification de constructions existantes

Dans le cadre de travaux réalisés sur une construction existante, une attention particulière est à apporter aux éléments caractéristiques, en particulier aux éléments du patrimoine local.

Toute la modénature existante (génoises, corniches, chaînes d'angle,...) et les éléments décoratifs devront être nettoyés et restaurés dans les règles de l'art.

▪ En secteur UAb(pa) :

Les façades et pignons recevront un enduit traité à la chaux. Il y a lieu de distinguer deux parties :

- le sous-bassement prendra un ton plus foncé par rapport à la façade;
- la partie au-dessus recevra un enduit plus clair.

b/ Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions de l'article 11.2.a ci-dessus.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront s'intégrer dans la séquence urbaine environnante.

11.3 • LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES :

a/ restauration ou modification de constructions existantes

Les ouvertures respecteront les caractéristiques des constructions traditionnelles en taille, en forme et en traitement.

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf pour les vitrines commerciales et les portes de garages.

Les encadrements et les éléments de décor accessoires seront (lambrequins, gardes de corps, ferronneries,...) conservés et restaurés sauf si ceux-ci ne présentent pas un aspect en accord avec l'architecture locale.

▪ En secteur UAb :

Les ouvertures devront respecter les caractéristiques existantes notamment s'il existe un appareillage brique pouvant être alterné avec la partie maçonnée ou la pierre.

Les menuiseries seront en bois peint ou en aluminium teinté.

Les volets extérieurs seront en bois peint à larges lames verticales ou à simple ou double vantaux, en harmonie avec le ton des menuiseries.

Les persiennes existantes devront être conservées, ou remplacées à l'identique.

b/ constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions de l'article 11.2.a ci dessus.

Celles présentant un style plus contemporain devront s'harmoniser avec le bâti existant.

11.4 • TOITURES :

11.4.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation, et les garages, devront être constituées de deux versants principaux présentant une pente de 25° maximum pour les toitures en tuile 1/2 ronde de ton homogène rouge naturel, caractéristique dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les tuiles de couleur « ton mêlé » sont interdites.

Les ardoises ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

50% maximum du bâtiment peut être réalisé en toiture de type terrasse, pour terrasse non accessible.

Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales ou artisanales admis dans la zone une pente de 3.5% est autorisée.

L'emploi d'autres matériaux peut être admis, sous réserve de respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Autres constructions :

Les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, avec une pente de 25° maximum seront autorisées pour les annexes de moins de 20 m².

▪ En secteur UAb :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à double pente sans accident de toitures.

La couverture sera en tuile rouge de type « tige de botte ».

Les tuiles de couleur « ton mêlé » sont interdites.

La liaison entre façade et couverture sera réalisée avec une génoise à simple ou à double rangée dans l'esprit des constructions anciennes.

Les toitures des bâtiments annexes seront traitées dans les conditions suivantes :

- pour de petits volumes, la toiture pourra n'être qu'à une pente (de même angle que la construction principale),
- pour les plus grands volumes (supérieurs à 50 m²), la toiture sera à deux pentes dans les conditions de la toiture principale sur le même plan ou à un niveau plus bas.

Les souches de cheminée seront réalisées en briques rouges ou en moellons enduits.

Elles seront disposées sur le pignon en faîtage, en respectant les proportions propres à chaque typologie.

Les toitures, façades et pignons ne recevront aucun appareillage à partir du moment où celui-ci est visible depuis la voie publique (antenne parabolique, bloc de réfrigération, etc.).

Les dispositions de l'article 11.4.1 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

11.4.2 - Pour les autres constructions, à l'exception des habitations et des garages, l'emploi d'autres matériaux devra respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

En ce qui concerne les bâtiments à usage de services, d'activités commerciales ou artisanales admis dans la zone, les couvertures pourront être dissimulées derrière les façades par des frontons ou des bardages.

11.5 • CLOTURES :

11.5.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.5.2 - Les clôtures tant à l'alignement de la voirie et en limite d'emprise de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées dans l'ensemble de la zone UA, soit par :

- Un mur de 1,60 mètres maximum, non surmonté,
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,
- Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,

A l'alignement de la voirie, en limite d'emprise de voie privée et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres.

Les clôtures en limites séparatives, en dehors de la marge de recul, doivent être constituées dans l'ensemble de la zone UA, soit par :

- Un mur de 1,80 mètres maximum, non surmonté,
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,

En limites séparatives, en dehors de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

▪ En secteur UAb :

Les clôtures de pierre existantes seront conservées et restaurées soit en gardant l'apparence des moellons rejointés, soit en réalisant un enduit à la chaux dont les teintes devront être dans la continuité des constructions existantes.

Le dessus des murs présentera une pente ou une double pente sur lequel sera posé un alignement de tuiles rondes.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- d'un mur de 1,80 mètres maximum, non surmonté, il recevra une finition d'enduit à la chaux dont le ton sera le même que celui de la construction principale.

Elles seront surmontées d'une ou deux rangées de tuiles,

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, et surmontés ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80mètres.

Les portails ou portillons devront être réalisés :

- en larges lames de bois ou aspect similaire, goudronnées ou peintes de couleur sombre, selon la tradition.
- en métal, de préférence de couleur sombre.

11.6 • ANNEXES :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

▪ En secteur UAb :

Les annexes visibles du domaine public devront être traitées en harmonie avec le corps principal de la construction.

▪ En secteur UAb(pa) :

Les portails devront être réalisés en larges lames de bois ou aspect similaire, goudronnées ou peintes de couleur sombre, selon la tradition.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1.1 - Constructions ou rénovation à usage d'habitation :

▪ En secteur UAa et UAb :

Un garage ou place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 2 logements, il est demandé une place supplémentaire en parking commun par tranche de 3 logements.

▪ En secteur UAb(pa) :

2 places de stationnement sont demandées.

En cas de réalisation de logements locatifs sociaux, il n'est demandé qu'une place de stationnement par logement.

12.1.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface plancher.

12.1.3 - Constructions à usage commercial :

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

- jusqu'à 100 m² : pas d'exigence
- 100 à 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- au-delà de 150 m² : 5 places pour 100 m²

12.1.4 - Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts et d'atelier:

Une place par 150 m² de surface plancher.

12.1.5 - Établissements divers :

- Hôtels : une place par chambre,
- Restaurants, cafés : une place par 10 m² de salle de restauration ou de débit de boisson,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.1.6 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant ou à créer à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

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

12.3 • DISPOSITIONS PARTICULIERES :

En cas d'impossibilités techniques, urbanistiques ou architecturales d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut se dégager de ces obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces qui lui font défaut,
- soit en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement conformément à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1 • Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 125 m² de terrain (soit 5 places de stationnement).

13.2 • Création d'espaces verts communs :

- dans les opérations de plus de 5 logements :
25 % minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots, dont 12 % minimum doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.
- dans les opérations de plus de 10 logements :
30 % minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots, dont 15 % minimum doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

- 13.3 • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).
Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB recouvre l'ensemble des quartiers autour du centre-bourg ; elle a une vocation mixte à dominante habitat.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- 1.2 • Les constructions à usage agricole, industriel,
- 1.3 • Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UB 2,
- 1.4 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article UB 2,
- 1.5 • Les carrières,
- 1.6 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets,
- 1.7 • Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.8 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités),
- 1.9 • Les terrains de camping et de caravanning,
- 1.10 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.11 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.12 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.13 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :
 - 2.1.1 - Les constructions et installations à usage d'habitation, les lotissements,
 - 2.1.2 - Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureaux et de services,
 - 2.1.3 - Les constructions à usage d'équipement collectif public ou privé,
 - 2.1.4 - Les constructions et installations à usage de stationnement et les équipements publics d'infrastructure.
- 2.2 • SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :
 - 2.2.1 - Les entrepôts commerciaux à condition d'être liés à une activité de vente sur place.

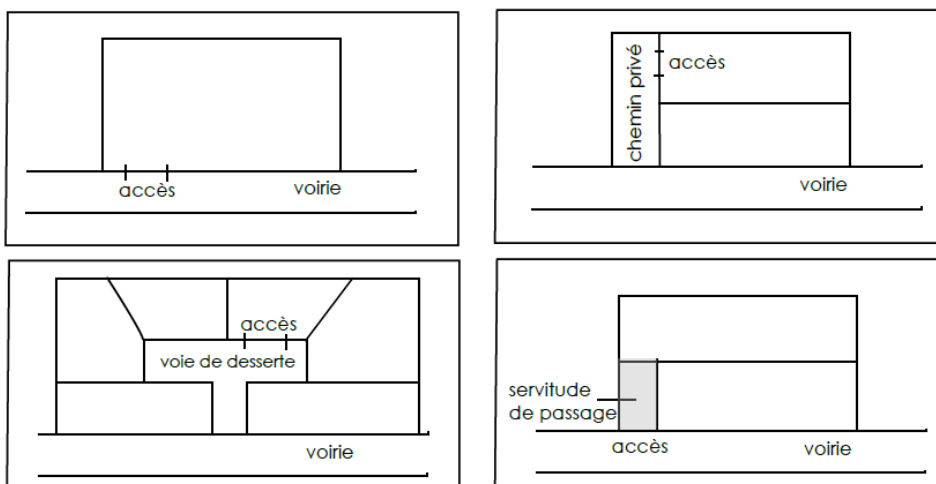
- 2.2.2 - Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- 2.2.3 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux occupations du sol autorisées, et si la topographie l'exige et le permet.
- 2.2.4 - Les annexes aux constructions existantes, à condition d'avoir une superficie maximale de 70 m² de surface plancher créée,
- 2.2.5 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux,
- 2.2.6 - Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.2.7 - En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les autorisations à construire peuvent être refusées si les accès et les voies ne présentent pas des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des ordures ménagères.

3.1 • ACCES :

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



- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- 3.1.3 - Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.1.4 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5 - La largeur de l'accès au terrain d'assiette de la construction autorisée doit être de 4 mètres minimum.

Une largeur différente peut être autorisée si la construction donne directement sur la voie.

3.2 • VOIRIE :

- 3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.2.2 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - jusqu'à 3 constructions desservies par la voie : largeur minimale de plate-forme : 5 mètres
 - à partir de 4 constructions : largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.
- 3.2.3 - Les voies en impasse de plus de 60 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.
- 3.2.4.
Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée conforme à la réglementation en vigueur et aux exigences des organismes de secours.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - Eaux résiduaires commerciales et artisanales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

4.3 • Eaux PLUVIALES :

Lorsque le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS):

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposée notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans les lotissements et habitats groupés :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les réseaux doivent être prévus lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries,
- pour l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Le nu des façades des constructions peut s'appuyer sur les implantations préexistantes dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) en harmonie avec le cadre bâti existant.

6.3 • IMPLANTATION DES ANNEXES :

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti en fonction de son intégration dans son environnement.

6.4 • DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES SONT EGALEMENT POSSIBLES DANS LES CAS SUIVANTS :

- Exceptionnellement lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un ensemble foncier de grande dimension, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbaine.
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public.

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

7.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT AUX VOIES :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article UB 6.

Les constructions doivent être édifiées :

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

7.2 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES ET AU-DELA DE LA BANDE DES 20 METRES DEFINIE AU 7.1. :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.3 • IMPLANTATIONS DIFFERENTES :

Des implantations différentes de celles prévues aux 7.1 et 7.2 peuvent être acceptées lorsqu'elles concernent une partie ou la totalité d'un îlot et en cas d'implantation commerciale.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance d'au moins 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2 mètres et une surface plancher de 15 m².

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 • RAPPEL :

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

Le niveau 0 du plancher de la construction devra être au moins à 0,20 mètres minimum au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

10.2 • LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS NE PEUT EXCÉDER :

- 6 mètres à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, pour les constructions individuelles, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.
- 9 mètres à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 2 niveaux, pour les équipements à vocation publique et/ou d'intérêt général.

10.3 • LA HAUTEUR DES BATIMENTS ANNEXES OU ABRIS qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder :

- 3,20 mètres à l'égout du toit,
- 4,50 mètres au faitage.

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, en harmonie à l'architecture traditionnelle de la région.

Dans le cas d'un projet architectural innovant, les constructions nouvelles devront par le volume, les proportions, les teintes, les clôtures s'intégrer à l'environnement.

Les annexes seront soumises aux mêmes contraintes d'insertion dans l'environnement que le bâtiment principal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées....

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing...), sauf s'ils sont destinés à une composition architecturale d'ensemble valorisante.

11.2 • LES FAÇADES :

L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine considérée.

11.3 • TOITURES :

Les toitures des constructions à usage d'habitation, et les garages, devront être constituées de deux versants principaux présentant une pente de 25° maximum pour les toitures en tuile 1/2 ronde caractéristique dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

50% maximum du bâtiment peut être réalisé en toiture de type terrasse, pour terrasse non accessible.

Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales ou artisanales admis dans la zone une pente de 3.5% est autorisée.

L'emploi d'autres matériaux peut être admis, sous réserve de respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Autres constructions :

Les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, avec une pente de 25° maximum seront autorisées pour les annexes de moins de 20 m².

Les dispositions de l'article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

11.4 • CLOTURES :

11.4.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.4.2 - Les clôtures tant à l'alignement de la voirie et en limite d'emprise de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées dans l'ensemble de la zone UB, soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, non surmonté,
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,
- Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,

A l'alignement de la voirie, en limite d'emprise de voie privée et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres.

Les clôtures en limites séparatives, en dehors de la marge de recul, doivent être constituées dans l'ensemble de la zone UB, soit par :

- Un mur de 1,80 mètres maximum, non surmonté,
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,

En limites séparatives, en dehors de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

11.4.3 - Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie vive ou une haie bocagère,
- Une grille, un grillage ou des brandes doublées d'une haie vive, ou d'une haie bocagère constituée d'essences mixtes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront d'essences variées traditionnelles de la région.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

11.5 • ANNEXES :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

12.1.1 - Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement sur la parcelle.

En cas de réalisation de logements locatifs sociaux, il n'est demandé qu'une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 2 logements, il est demandé une place supplémentaire en parking commun par tranche de 3 logements.

12.1.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface plancher.

12.1.3 - Constructions à usage commercial :

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

- jusqu'à 100 m² : pas d'exigence
- 100 à 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- au-delà de 150 m² : 5 places pour 100 m²

12.1.4 - Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts et d'atelier:

Une place par 150 m² de surface plancher.

12.1.5 - Établissements divers :

- Hôtels : une place par chambre,
- Restaurants, cafés : une place par 10 m² de salle de restauration ou de débit de boisson,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.1.6 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant ou à créer à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

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

12.3 • DISPOSITIONS PARTICULIERES :

En cas d'impossibilités techniques, urbanistiques ou architecturales d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut se dégager de ces obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces qui lui font défaut,
- soit en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement conformément à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1 • Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 125m² de terrain (soit pour 5 places de stationnement).

13.2 • Création d'espaces verts communs :

- dans les opérations de plus de 5 logements :
25 % minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots, dont 12 % doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.
- dans les opérations de plus de 10 logements :
30 % minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots, dont 15 % doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

- 13.3 • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 • Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
- 0,35 pour les habitations,
 - 0,50 pour les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les équipements à vocation publique et/ou d'intérêt général.
- 14.2 • Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux villages d'une certaine importance, à dominante d'habitat, situés en zone rurale.

Le secteur UCL concerne les villages situés dans les E.P.R.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- 1.2 • Les constructions à usage agricole, industriel, commercial, hôtelier, artisanal, de bureaux et de services,
- 1.3 • Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 1.4 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article UC 2,
- 1.5 • Les carrières,
- 1.6 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets,
- 1.7 • Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.8 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités),
- 1.9 • Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.10 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.11 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.12 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.13 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1.1 - Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition d'être implantées :
 - à plus de 100 mètres de toute installation classée pour la protection de l'environnement
 - à la distance requise par le règlement sanitaire départemental de tout bâtiment à usage agricole et de ses annexes.
- 2.1.2 - Les constructions et installations à usage de stationnement et les équipements publics d'infrastructure.

2. 2 • TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES :

Dans l'ensemble de la zone :

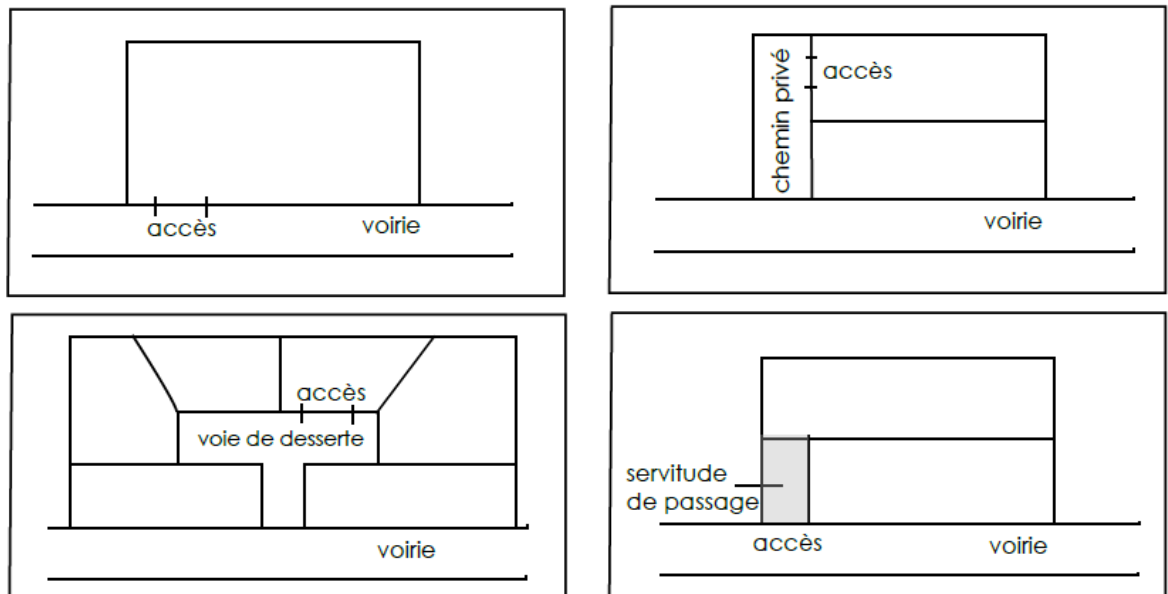
- 2.2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux occupations du sol autorisées, et si la topographie l'exige et le permet,
- 2.2.2- Les annexes aux constructions existantes, à condition d'avoir une superficie maximale de 70 m² de surface plancher créée,
- 2.2.3 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux,
- 2.2.4 – En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Les autorisations à construire peuvent être refusées si les accès et les voies ne présentent pas des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des ordures ménagères.

3.1 • ACCES :

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



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

- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- 3.1.3 - Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.1.4 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5 - La largeur de l'accès au terrain d'assiette de la construction autorisée doit être de 4 mètres minimum.

Une largeur différente peut être autorisée si la construction donne directement sur la voie.

3.2 • VOIRIE :

- 3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.2.2 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - jusqu'à 3 constructions desservies par la voie : largeur minimale de plate-forme : 5 mètres
 - à partir de 4 constructions : largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.
- 3.2.3 - Les voies en impasse de plus de 60 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.
- 3.2.4.
Les voies pompier doivent avoir une largeur de chaussée conforme à la réglementation en vigueur et aux exigences des organismes de secours.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome ou être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction à vocation d'habitation devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimale puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

4.2.2 - Eaux résiduaires commerciales et artisanales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.3 • EAUX PLUVIALES :

Lorsque le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS):

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposée notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

Pour la RD 62, hors zone urbanisée, il est appliqué une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions (ER n°25).

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries,
- pour l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

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

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Le nu des façades des constructions peut s'appuyer sur les implantations préexistantes dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) en harmonie avec le cadre bâti existant.

6.3 • IMPLANTATION DES ANNEXES :

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant.

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

7.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT AUX VOIES :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article UC 6.

Les constructions doivent être édifiées :

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

7.2 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES ET AU-DELA DE LA BANDE DES 20 METRES DEFINIE AU 7.1.:

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance d'au moins 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2 mètres et une surface plancher de 15 m².

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 • RAPPEL:

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

Le niveau 0 du plancher de la construction devra être au moins à 0,20 mètres minimum au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

10.2 • LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS NE PEUT EXCEDER :

- 6 mètres à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.

10.3 • La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder :

- 3.20 mètres à l'égout du toit
- 4,50 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, en harmonie à l'architecture traditionnelle de la région.

Dans le cas d'un projet architectural innovant, les constructions nouvelles devront par le volume, les proportions, les teintes, les clôtures s'intégrer à l'environnement.

Les annexes seront soumises aux mêmes contraintes d'insertion dans l'environnement que le bâtiment principal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing...), sauf s'ils sont destinés à une composition architecturale d'ensemble valorisante.

11.2 • LES FAÇADES :

L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine considérée.

11.3 • TOITURES :

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de garage doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde caractéristique dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

50% maximum du bâtiment peut être réalisé en toiture de type terrasse, pour terrasse non accessible.

Autres constructions :

Les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, avec une pente de 25° maximum seront autorisées pour les annexes de moins de 20 m².

Les dispositions de l'article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

11.4 • CLOTURES :

11.4.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes, sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.

Les clôtures de pierres existantes seront conservées et restaurées soit en gardant l'apparence des moellons rejointés, soit en réalisant un enduit ciment à la chaux dont les teintes devront être harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.4.2 - Les clôtures à l'alignement de la voirie et en limite d'emprise de voie privée que, doivent être constituées dans l'ensemble de la zone UC, soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, non surmonté,
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,
- Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,

A l'alignement de la voirie et en limite d'emprise de voie privée la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres.

Les clôtures en limites séparatives, doivent être constituées dans l'ensemble de la zone UC, soit par :

- Un mur de 1,80 mètres maximum, non surmonté,
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,

En limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les haies existantes seront maintenues.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie vive, ou une haie bocagère
- Une grille ou un grillage doublé d'une haie vive ou bocagère,
- De lisses de bois ou plastiques, de brandes, doublées d'une haie vive ou bocagère.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront d'essences variées, traditionnelles de la région.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

11.5 • ANNEXES :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement sur la parcelle.

En cas de réalisation de logements locatifs sociaux, il n'est demandé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1 • Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 125 m² de terrain (soit 5 places de stationnement).

13.2 • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD recouvre un quartier pavillonnaire construit sur un mode d'organisation de type « villageois » ; elle a une vocation mixte à dominante habitat.

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la tranquillité, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.2 • Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal,
- 1.3 • Les lotissements,
- 1.4 • Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UD 2,
- 1.5 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article UD 2,
- 1.6 • Les carrières,
- 1.7 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets,
- 1.8 • Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.9 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités),
- 1.10 • Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.11 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.12 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.13 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.14 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1.1 - Les constructions et installations à usage d'habitation,
- 2.1.2 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux,
- 2.1.3 - Les constructions et installations à usage de stationnement et les équipements publics d'infrastructure.

2. 2 • TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES :

Dans l'ensemble de la zone :

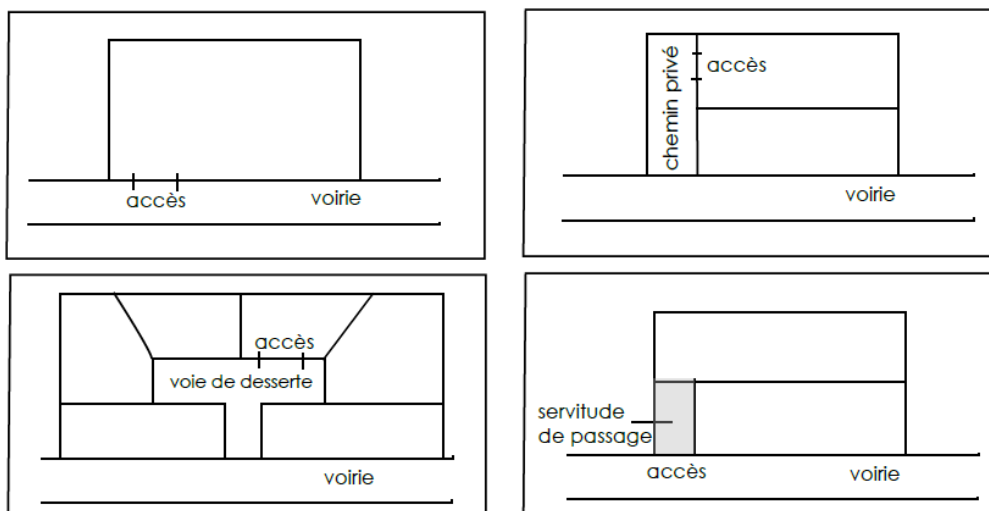
- 2.2.1 - L'aménagement et l'extension mesurée (au maximum 30% de la surface plancher existante) des constructions à usage commerciale dès lors que l'activité est préexistante.
- 2.2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux occupations du sol autorisées, et si la topographie l'exige et le permet.
- 2.2.3 - Les annexes aux constructions existantes, à condition d'avoir une superficie maximale de 70 m² de surface plancher créée,
- 2.2.4 - Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.2.5 - Les constructions et installations à usage commercial, hôtelier, de services et de bureau sous réserve de ne pas être incompatibles avec le caractère du voisinage et de ne pas porter atteinte à la tranquillité, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2.6 - En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Les autorisations à construire peuvent être refusées si les accès et les voies ne présentent pas des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des ordures ménagères.

3.1 • ACCES :

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



- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- 3.1.3 - Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.1.4 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5 - La largeur de l'accès au terrain d'assiette de la construction autorisée doit être de 4 mètres minimum.

Une largeur différente peut être autorisée si la construction donne directement sur la voie.

3.2 • VOIRIE :

- 3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.2.2 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - jusqu'à 3 constructions desservies par la voie : largeur minimale de plate-forme : 5 mètres
 - à partir de 4 constructions : largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.
- 3.2.3 - Les voies en impasse de plus de 60 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.
- 3.2.4.
Les voies pompier doivent avoir une largeur de chaussée conforme à la réglementation en vigueur et aux exigences des organismes de secours.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome ou être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.2 - Eaux résiduaires commerciales et artisanales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

4.3 • EAUX PLUVIALES :

Lorsque le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS):

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposée notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries,
- pour l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

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

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Le nu des façades des constructions peut s'appuyer sur les implantations préexistantes dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) en harmonie avec le cadre bâti existant.

6.3 • IMPLANTATION DES ANNEXES :

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant.

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

7.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT AUX VOIES :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article UD 6.

Les constructions doivent être édifiées :

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

7.2 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES ET AU-DELA DE LA BANDE DES 20 METRES DEFINIE AU 7.1. :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance d'au moins 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2 mètres et une surface plancher de 15 m².

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 • RAPPEL :

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

Le niveau 0 du plancher de la construction devra être au moins à 0,20 mètres minimum au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

10.2 • La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 1 niveau plus le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.

10.3 • La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder :
- 3,20 mètres à l'égout du toit
- 4,50 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, en harmonie à l'architecture traditionnelle de la région.

Dans le cas d'un projet architectural innovant, les constructions nouvelles devront par le volume, les proportions, les teintes, les clôtures s'intégrer à l'environnement.

Les annexes seront soumises aux mêmes contraintes d'insertion dans l'environnement que le bâtiment principal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées....

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing...), sauf s'ils sont destinés à une composition architecturale d'ensemble valorisante.

11.2 • LES FAÇADES :

L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine considérée.

11.3 • TOITURES :

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de garage doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde caractéristique dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

50% maximum du bâtiment peut être réalisé en toiture de type terrasse, pour terrasse non accessible.

Autres constructions :

Les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, avec une pente de 25° maximum seront autorisées pour les annexes de moins de 20 m².

Les dispositions de l'article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

11.4 • CLOTURES :

11.4.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.

Les clôtures de pierres existantes seront conservées et restaurées soit en gardant l'apparence des moellons rejointés, soit en réalisant un enduit ciment à la chaux dont les teintes devront être harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.4.2 - Les clôtures à l'alignement de la voirie et en limite d'emprise de voie privée doivent être constituées dans l'ensemble de la zone UD, soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, non surmonté,
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,
- Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,

A l'alignement de la voirie et en limite d'emprise de voie privée, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres.

Les clôtures en limites séparatives, doivent être constituées dans l'ensemble de la zone UD, soit par :

- Un mur de 1,80 mètres maximum, non surmonté,

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,

En limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

11.4.3 - Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie vive ou une haie bocagère,
- Une grille, un grillage ou des brandes doublées d'une haie vive, ou d'une haie bocagère constituée d'essences mixtes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront d'essences variées traditionnelles de la région.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

11.5 • ANNEXES :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1.1 - Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement sur la parcelle.

En cas de réalisation de logements locatifs sociaux, il n'est demandé qu'une place de stationnement par logement.

12.1.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface plancher.

12.1.3 - Constructions à usage commercial :

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

- jusqu'à 100 m² : pas d'exigence
- 100 à 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- au-delà de 150 m² : 5 places pour 100 m²

12.1.4 - Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts et d'atelier:
Une place par 150 m² de surface plancher.

12.1.5 - Établissements divers :

- Hôtels : une place par chambre,
- Restaurants, cafés : une place par 10 m² de salle de restauration ou de débit de boisson,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.1.6 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant ou à créer à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

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

12.3 • DISPOSITIONS PARTICULIERES :

En cas d'impossibilités techniques, urbanistiques ou architecturales d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut se dégager de ces obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces qui lui font défaut,
- soit en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement conformément à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1 • Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 125m² de terrain (soit 5 places de stationnement).

13.2 • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20 pour les habitations.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE concerne les zones d'activités, elle est divisée en deux secteurs géographiques :

- la zone d'activité du Bois Fleuri
- la zone d'activité de Tournebride

Il s'agit de zones réservées aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et lotissements à usage d'habitation non mentionnés à l'article UE 2,
- 1.2 • Les bâtiments agricoles,
- 1.3 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article UE 2,
- 1.4 • Les terrains de camping et de caravanning,
- 1.5 • Les carrières,
- 1.6 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.7 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.8 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.9 • Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1.1 - Les constructions ou lotissements à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, de restauration et d'hôtellerie ou d'entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone.
- 2.1.2 - Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une surface plancher de 40 m² à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- 2.1.3 - Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- 2.1.4 - Les équipements liés aux voies et réseaux, les aires de stationnement.

2. 2 • TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES :

- 2.2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.
- 2.2.2 - Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- 2.2.3 - Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long des RD 117, RD 178 et RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 • ACCES :

- 3.1.1 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.
Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A cet effet, ces accès devront être prévus en retrait par rapport au domaine public.
A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant. Cette dernière prescription ne s'applique pas aux unités foncières inférieures ou égales à 2500 m².
- 3.1.3 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.4 - Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur les RD 117, RD 178, RD 65 et RD 62, pour les constructions nouvelles.

3.2 • VOIRIE :

- 3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.2.2 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée :
6 mètres pour les voies à double sens de circulation,
4 mètres pour les voies à sens unique.
- Largeur minimale de plate-forme :
5 à 10 mètres selon la fonction de desserte de la liaison.

3.2.3 - Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.2 - Eaux résiduaires commerciales et artisanales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

4.3 • EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 • ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans les lotissements d'activités :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- les réseaux doivent être prévus lors de la demande d'autorisation de lotir.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 178 (au Nord de la RD 62) et RD 117, par rapport à l'axe de la voie :
 - 100 mètres pour les constructions à vocation d'habitat,
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'activités,
- Echangeur de la RD 178 :
 - 30 mètres, mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- Autres voies :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

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

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

6.3 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

7.1 • LIMITES SEPARATIVES LATERALES :

Toute construction doit être édifiée :

- soit sur une limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 5 mètres.

7.2 • LIMITES SEPARATIVES DE FONDS DE PARCELLE :

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 5 mètres.

7.3 • Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'implantation d'équipements ou de constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL :

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

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

11.2 • ASPECT EXTERIEUR ET QUALITE DES MATERIAUX :

Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)

Les bardages métalliques devront être laqués.

Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur de petites surfaces et menuiseries.

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les enseignes seront mises en place soit sur le bâtiment ou désolidarisée de ce dernier. Les enseignes clignotantes sont interdites.

Les plantations devront être prévues dans le volet paysager du permis de construire.

Toutefois ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, antennes, équipements techniques...)

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Des adaptations aux présentes dispositions pourront être autorisées pour l'extension de bâtiments existants.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.3 • CLOTURES :

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

11.3.2 - La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.
La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.4 • VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées...

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

12.1.1 - Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par logement de fonction.

12.1.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Constructions à usage commercial :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.1.4 - Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts et d'atelier:

Une place par 200 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Établissements divers :

- Hôtels : une place par chambre,

- Restaurants, cafés : une place par 10 m² de salle de restauration ou de débit de boisson.

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

12.3 • MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques, urbanistiques ou architecturales d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut se dégager de ces obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du terrain de l'opération les surfaces qui lui font défaut.
- soit en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1 • GENERALITES

L'ensemble des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :

-la mise en valeur du bâti

-l'intégration de chaque projet dans l'environnement de la zone.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager précisant les zones plantées ou engazonnées, les essences envisagées et leur densité.

13.2 • PLANTATIONS POUR AIRES DE STOCKAGE

Leur impact sera minimisé en particulier pour ceux visible de la voie par la plantation de masques végétaux constitués de haies à moyen développement et de bosquets.

13.3 • RESPECT DES PLANTATIONS EXISTANTES :

Dans la mesure du possible, les plantations existantes sur les parcelles devront être conservées.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à l'accueil d'activités de sports, de loisirs.

ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- 1.2 • Les constructions à usage agricole, industriel, commercial, hôtelier et artisanal,
- 1.3 • Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UL 2,
- 1.4 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article UL 2,
- 1.5 • Les carrières,
- 1.6 • Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.7 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités),
- 1.8 • Les terrains de camping et de caravanning,
- 1.9 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.10 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.11 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.12 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :
 - 2.1.1 - L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
 - 2.1.2 - Les constructions à usage de gardiennage, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
 - 2.1.3 - Les constructions et installations liées aux ateliers municipaux.
 - 2.1.4 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
 - 2.1.5 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - 2.1.6 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 2.1.7 - L'aménagement de sanitaires publics.

2.2 • SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.2.1 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).
- 2.2.2 - Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour les arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement,...).

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 • ACCES :

- 3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.3 - L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 • VOIRIE :

Sans objet.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.3 • EAUX PLUVIALES :

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation sur un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou pour des raisons architecturales.

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

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

7.1 • LIMITES SEPARATIVES LATERALES :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.2 • LIMITES SEPARATIVES DE FONDS DE PARCELLE :

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 3 mètres.

7.3 • IMPLANTATIONS DIFFERENTES :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées...

11.2 • TOITURES

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde de ton homogène rouge naturel, caractéristique dans la région.
Les ardoises naturelles ou matériaux d'aspect identiques peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.2.2 - Pour les autres constructions, la pente de la toiture et l'emploi d'autres matériaux doivent répondre aux nécessités de la zone et respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.3 • CLOTURES :

Les clôtures doivent être constituées par :

- Un mur de 2 mètres maximum non surmonté
- Une haie vive ou bocagère,
- Une grille ou un grillage doublé d'une haie bocagère.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

12.1.1 - Constructions à usage d'habitation de gardiennage :
- 1 place de stationnement par construction.

12.1.2 - Stade :
- 1 place de stationnement pour 5 personnes.

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- 13.1 • Les aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres de haute tige.

- 13.2 • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UL3 à UL13.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ENV

La zone U ENV est destinée à l'accueil des installations et équipements liés à la station de traitement des eaux d'épuration et à la déchetterie.

ARTICLE U ENV 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.2 • Les constructions à usage agricole, industriel, commercial, artisanal, et hôtelier.
- 1.3 • Les constructions à usage d'habitation,
- 1.4 • Les lotissements et les habitats groupés,
- 1.3 • Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article U ENV 2,
- 1.4 • Les carrières,
- 1.5 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités),
- 1.6 • Les terrains de camping et de caravanning,
- 1.7 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.8 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.9 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.10 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE U ENV 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1.1 - Les constructions et installations liée aux équipements de la station de traitement des eaux d'épuration et aux traitements des déchets.
- 2.1.2 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.1.3 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

2.2 • SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.2.1 - Les constructions à usage de gardiennage, de bureaux sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités de la zone.
- 2.2.2 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE U ENV 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 • ACCES :

- 3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.3 - L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 • VOIRIE :

Sans objet.

ARTICLE U ENV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome ou être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.2 - Eaux résiduaires :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.3 • EAUX PLUVIALES :

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U ENV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation sur un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou pour des raisons architecturales.

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

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

7.1 • LIMITES SEPARATIVES LATERALES :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.2 • LIMITES SEPARATIVES DE FONDS DE PARCELLE :

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 3 mètres.

7.3 • IMPLANTATIONS DIFFERENTES :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE U ENV 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U ENV 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE U ENV 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.2 • CLOTURES :

Les clôtures doivent être constituées par :

- Un mur de 2 mètres maximum non surmonté,
- Une haie vive ou bocagère,
- Une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE U ENV 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation de gardiennage :

- 1 place de stationnement par construction.

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

ARTICLE U ENV 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1 • Les aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres de haute tige.

13.2 • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

ARTICLE U ENV 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U ENV3 à U ENV13.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Art. R. 123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones à urbaniser **AU** sont divisées :

1 AU : zone à urbanisation immédiate

2 AU : zone à urbanisation nécessitant une modification ou révision du PLU

Les zones 1 AU comprennent :

- 1 AU : en dehors des E.P.R. (E.P.R. : Espaces Proches du Rivage)
- 1 AU L : à l'intérieur des E.P.R. (L : Littoral)
- 1 AU Z : ZAC de Beau Soleil
- 1 AU ZL : ZAC de La Laiterie
- 1 AU E : (secteur d'activités industrielles de Tournebride)

Les zones 2 AU comprennent :

- 2 AU : en dehors des E.P.R.
- 2 AU L : à l'intérieur des E.P.R.

Les zones 1 AU présentent les sous-zonages :

- 1 AU b dont les caractéristiques se rapprochent des zones UB, à proximité
- 1 AU c dont les caractéristiques se rapprochent des zones UC, à proximité

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

La zone 1 AU recouvre les zones à urbaniser en priorité.
Celle-ci doit être urbanisée par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend :

I. Un secteur 1 AU

Futures zones urbanisées à vocation principale d'habitat située en dehors des EPR.

Sont distinguées dans les zones 1 AU :

- 1 AU b dont les caractéristiques se rapprochent des zones UB, (à proximité du secteur de Villegaie et du lotissement des Nénuphars).
- 1 AUc dont les caractéristiques se rapprochent des zones UC, (à proximité de Fablou, La Landaiserie)

II. Un secteur 1 AU L

Future zone urbanisée à vocation principale d'habitat située dans les EPR.

Les caractéristiques se rapprochent de celles de la zone UCL (village de Trejet)

ARTICLE 1 AU - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Toute construction compromettant l'organisation générale de la zone.
- 1.2 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.3 • Les constructions à usage agricole, industriel, commercial, hôtelier, de bureaux et de services.
- 1.4 • Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article 1 AU 2.
- 1.5 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article 1 AU 2.
- 1.6 • Les carrières.
- 1.7 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.8 • Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.9 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités).
- 1.10 • Les terrains de camping et de caravaning.

- 1.11 • Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.12 • Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.13 • Les habitations légères de loisirs.
- 1.14 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE 1 AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1.1 - Les constructions et installations à usage d'habitation, les lotissements,
- 2.1.2 - Les constructions et installations à usage de stationnement et les équipements publics d'infrastructure.

2.2 • TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES :

- 2.2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux occupations du sol autorisées, et si la topographie l'exige et le permet,
- 2.2.2 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux,
- 2.2.3 - Les extensions et les annexes aux constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone, et à condition d'avoir une superficie maximale de 70 m² de surface plancher créée.

ARTICLE 1 AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 • ACCES :

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- 3.1.3 - Les autorisations à construire peuvent être refusées si les accès et les voies ne présentent pas des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des ordures ménagères.
Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.1.4 - Aucune construction ne peut être autorisée si l'accès est inférieur à 4 mètres.
- 3.1.5 - Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur la RD 62, pour les constructions nouvelles.

3.1.6 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

3.2 • VOIRIE :

3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.2 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

3.2.3 - Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome ou être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.2 - Eaux résiduaires:

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.3 • EAUX PLUVIALES :

Lorsque le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons...).

4.4 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS):

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans les lotissements et habitats groupés :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les réseaux doivent être prévus lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupés.

ARTICLE 1 AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimale puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme.

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

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries,
- pour l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

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

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Le nu des façades des constructions peut s'appuyer sur les implantations préexistantes dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...).

Exceptionnellement, dans le cas d'une opération d'ensemble, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction des règles de composition urbanistique.

6.3 • IMPLANTATION DES ANNEXES :

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti.

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

- 7.1 • Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul imposée en application de l'article 1 AU 6.

Les constructions doivent être édifiées :

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

- 7.2 • Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1.

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.3 • IMPLANTATIONS DIFFERENTES :

Les dispositions des articles 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour l'implantation des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale à n'excédant pas 3,2 mètres à l'adossement.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

7.4 • Implantations DES ANNEXES :

Les annexes seront implantées en stricte limites séparatives latérales et de fond de parcelle

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1 AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 • RAPPEL :

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

Le niveau 0 du plancher de la construction devra être au moins à 0,20 mètres minimum au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

10.2 • LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS NE PEUT EXCÉDER :

- 6 mètres à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.

10.3 • La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder :

- 3.20 mètres à l'égout du toit
- 4,50 mètres au faîtage.

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

ARTICLE 1 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, en harmonie à l'architecture traditionnelle de la région.

Dans le cas d'un projet architectural innovant, les constructions nouvelles devront par le volume, les proportions, les teintes, les clôtures s'intégrer à l'environnement.

Les annexes seront soumises aux mêmes contraintes d'insertion dans l'environnement que le bâtiment principal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées.....

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing...), sauf s'ils sont destinés à une composition architecturale d'ensemble valorisante.

11.2 • LES FAÇADES :

L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine considérée.

11.3 • TOITURES :

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de garage doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde de ton homogène rouge naturel caractéristique dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les tuiles de couleur « ton mêlé » sont interdites.

Les ardoises ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le cas d'un projet architectural innovant les toitures de type terrasse ainsi que l'emploi d'autres matériaux que ceux cités précédemment peuvent être autorisés sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Autres constructions :

Les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, avec une pente de 25° maximum seront autorisées pour les annexes de moins de 20 m².

11.4 • CLOTURES :

11.4.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

Les clôtures tant à l'alignement de la voirie que sur la profondeur de la marge de recul, et les limites séparatives, doivent être constituées soit par :

- Un muret de pierre ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- Une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les haies existantes seront maintenues.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

11.4.2 -Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie vive, ou une haie bocagère
- Une grille ou un grillage doublé d'une haie vive ou bocagère,
- Des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

11.5 • ANNEXES :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

ARTICLE 1 AU - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement sur la parcelle.

En cas de réalisation de logements locatifs sociaux, il n'est demandé qu'une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 2 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par tranche de 3 logements.

ARTICLE 1 AU - 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1 • ESPACES LIBRES :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 125 m² de terrain (soit 5 places de stationnement).

13.2 • Création d'espaces verts communs :

- dans les opérations de plus de 5 logements :
25 % minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots, dont 12 % doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.
- dans les opérations de plus de 10 logements :
30 % minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots, dont 15 % doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

13.3 • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

ARTICLE 1 AU - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 1 AU b:
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Dans la zone 1 AU c:
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

En secteur 1 AU L :
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU Z

Les zones 1 AU Z recouvrent les zones à urbaniser en priorité dont l'aménagement ne peut être entrepris que dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Celle-ci peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation.

Elle comprend :

- Un secteur **1 AU Z** pour les situées en dehors des E.P.R. dont l'urbanisation sera réalisée dans le cadre de la ZAC de Beau-Soleil.
- Un secteur **1 AU ZL** pour les zones situées à l'intérieur des E.P.R. dont l'urbanisation sera réalisée dans le cadre de la ZAC de La Laiterie.

Le règlement est identique dans les deux secteurs.

ARTICLE 1 AU Z - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Toute construction compromettant l'organisation générale de la zone.
- 1.2 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.3 • Les constructions à usage agricole, industriel, commercial, de bureaux et de services.
- 1.4 • Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article 1 AU Z- 2.
- 1.5 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article 1 AU Z- 2.
- 1.6 • Les carrières.
- 1.7 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.8 • Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.9 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités).
- 1.10 • Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.11 • Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.12 • Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.13 • Les habitations légères de loisirs.
- 1.14 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE 1 AU Z - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1.1 - Les constructions et installations à usage d'habitation,
- 2.1.2 - Les constructions et installations à usage de stationnement et les équipements publics d'infrastructure,
- 2.1.3 - Les équipements publics.

2.2 • TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES :

- 2.2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux occupations du sol autorisées, et si la topographie l'exige et le permet,
- 2.2.2 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux,
- 2.2.3 - Les extensions et les annexes aux constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone, et à condition d'avoir une superficie maximale de 70 m² de surface plancher créée,
- 2.2.4 - Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.2.5 - En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division

ARTICLE 1 AU Z - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 • ACCES :

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- 3.1.3 - Les autorisations à construire peuvent être refusées si les accès et les voies ne présentent pas des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des ordures ménagères.
Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- 3.1.4 - Aucune construction ne peut être autorisée si l'accès est inférieur à 4 mètres.
- 3.1.5 - Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur les RD 65 et RD 62, pour les constructions nouvelles.
- 3.1.6 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 • VOIRIE :

- 3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.2.2 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de voirie : 3.5 mètres
- 3.2.3 - Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1 AU Z - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.2 - Eaux résiduaires commerciales et artisanales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

4.3 • EAUX PLUVIALES :

- 1 AUZL :
Sans objet

- 1 AUZ :
Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau si existant.
Les aménagements réalisés devront rechercher la qualité de gestion des eaux pluviales par rapport à la zone humide présente à l'Ouest de la ZAC de Beausoleil.

4.4 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS):

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans les lotissements et habitats groupés :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les réseaux doivent être prévus lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupés.

ARTICLE 1 AU Z - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le nu des façades des constructions doit être implanté, pour tout ou partie, dans une bande comprise entre 0m et 15m, à compter de l'alignement.

Pour la RD 62, hors zone urbanisée, il est appliqué une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions (ER n° 25).

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries,
- pour l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

S'il est prévu un Emplacement Réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Dans l'attente de la réalisation du projet, les marges de recul susvisées s'appliqueront par rapport à l'axe de l'emplacement réservé inscrit au PLU.

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Le nu des façades des constructions peut s'appuyer sur les implantations préexistantes dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...).

6.3 • IMPLANTATION DES ANNEXES :

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti.

6.4 • DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES SONT EGALEMENT POSSIBLES DANS LES CAS SUIVANTS :

- Lorsque le projet concerne un équipement public.
- Exceptionnellement lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un ensemble foncier de grande dimension les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbaine.

6.5 • IMPLANTATIONS DES OUVRAGES LIES AU STATIONNEMENT :

L'implantation des ouvrages liés au stationnement est autorisée en limite d'espace public.

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

7.1 • LIMITES SEPARATIVES LATERALES :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.2 • LIMITES SEPARATIVES DE FONDS DE PARCELLE :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m.

7.3 • IMPLANTATIONS DIFFERENTES :

- un recul de 5 mètres est obligatoire pour permettre la conservation d'une haie existante
- les dispositions des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux projets d'équipements publics.

7.4 • Implantations DES ANNEXES :

Les annexes seront implantées en stricte limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Néanmoins, lorsque la configuration de la parcelle ne le permet pas, des retraits par rapport aux limites susvisées peuvent être admis.

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

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2 mètres et une surface de plancher de 15 m².

ARTICLE 1 AU Z - 9 - EMPRISE AU SOL

Construction à usage d'habitat :

L'emprise bâtie (projection au sol du bâtiment) est autorisée jusqu'à 60% de la superficie totale de la parcelle.

Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU Z - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 • RAPPEL :

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

Le niveau 0 du plancher de la construction devra être au moins à 0,20 mètres minimum au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

10.2 • LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS NE PEUT EXCÉDER :

- 9 mètres à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 2 niveaux, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.
- 15 mètres à l'égout des toitures pour les équipements à vocation publique et/ou d'intérêt général.

10.3 • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, pylônes et éoliennes, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1 AU Z - 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, en harmonie à l'architecture traditionnelle de la région.

Dans le cas d'un projet architectural innovant, les constructions nouvelles devront par le volume, les proportions, les teintes, les clôtures s'intégrer à l'environnement.

Les annexes seront soumises aux mêmes contraintes d'insertion dans l'environnement que le bâtiment principal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées....

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing...), sauf s'ils sont destinés à une composition architecturale d'ensemble valorisante.

11.2 • LES FAÇADES :

L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine considérée.

11.3 • TOITURES :

Les toitures terrasses accessibles sont interdites.
Pour les constructions avec toiture en pente, le nombre de pentes est limité à 4.
L'inclinaison des toitures à pente ne doit pas dépasser 25°.

Le fibrociment est interdit.
Les descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les dispositions de l'article 11.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.4 • CLOTURES :

La hauteur des clôtures et des portails est limitée à 1,60m

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.
Les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.5 • ANNEXES :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les abris métalliques sont interdits.

ARTICLE 1 AU Z - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement par logement.
Les zones de stationnement imperméabilisées sont interdites.

ARTICLE 1 AU Z - 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1 • ESPACES LIBRES :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

13.2 • Création d'espaces verts communs :

- dans les opérations de plus de 10 logements :

30 % minimum de l'emprise de l'unité foncière de l'opération doit être traité en espace vert et planté d'arbres de haute tige, dont 10% minimum doit être traité en aire de jeux et de loisirs.

13.3 • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE 1 AU Z - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU E

Un secteur **1 AU E** correspond à l'extension de la zone d'activités de Tournebride, urbanisable après réalisation des VRD.

Il s'agit d'une zone réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce.

ARTICLE 1 AU E - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Toute construction compromettant l'organisation générale de la zone,
- 1.2 • Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1 AU E 2,
- 1.3 • Les bâtiments agricoles,
- 1.4 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article 1 AU E 2,
- 1.5 • Les terrains de camping et de caravanning,
- 1.6 • Les carrières,
- 1.7 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.8 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.9 • Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.10 • Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE 1 AU E - 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE DE LA REALISATION OU DE LA PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS NECESSAIRES A LEUR DESSERTE :

- 2.1.1 Les constructions ou lotissements à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, de restauration et d'hôtellerie ou d'entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone.
- 2.1.2 Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une surface plancher de 40 m² à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- 2.1.3 Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.1.4 Les équipements liés aux voies et réseaux, les aires de stationnement.

2. 2 • TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES :

2.2.1 Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

2.2.2 Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,

ARTICLE 1 AU E - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 • ACCES :

3.1.1 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.

Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A cet effet, ces accès devront être prévus en retrait par rapport au domaine public. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

3.1.3 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

3.1.4 - Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur la RD 62, pour les constructions nouvelles.

3.2 • VOIRIE :

3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.2 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée :
 - 6 mètres pour les voies à double sens de circulation,
 - 4 mètres pour les voies à sens unique.
- Largeur minimale de plate-forme :

5 à 10 mètres selon la fonction de desserte de la liaison.

3.2.3 - Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1 AU E - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

4.2.2 - Eaux résiduaires commerciales et artisanales :

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le cas échéant, le rejet de ces eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

4.3 • Eaux PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 • ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans les lotissements d'activités :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- les réseaux doivent être prévus lors de la demande d'autorisation de lotir.

ARTICLE 1 AU E - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 10 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.

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

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

7.1 • LIMITES SEPARATIVES LATERALES :

Toute construction doit être édifiée :

- soit sur une limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 5 mètres.

7.2 • LIMITES SEPARATIVES DE FONDS DE PARCELLE :

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 5 mètres.

- 7.3 • Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'implantation d'équipements ou de constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE 1 AU E - 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1 AU E - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1 AU E 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL :

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

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

11.2 • ASPECT EXTERIEUR ET QUALITE DES MATERIAUX :

Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)

Les bardages métalliques devront être laqués.

Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur de petites surfaces et menuiseries.

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les enseignes seront mises en place soit sur le bâtiment ou désolidarisée de ce dernier.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

Les plantations devront être prévues dans le volet paysager du permis de construire.

Toutefois ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, antennes, équipements techniques...)

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Des adaptations aux présentes dispositions pourront être autorisées pour l'extension de bâtiments existants.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.3 • CLOTURES :

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

11.3.2 - La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.4 • VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

ARTICLE 1 AU E - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

12.1.1 - Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par logement de fonction.

12.1.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 30 m² de surface hors œuvre nette.

12.1.3 - Constructions à usage commercial :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.1.4 - Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts et d'atelier:

Une place par 200 m² de surface hors œuvre nette.

12.1.5 - Établissements divers :

- Hôtels : une place par chambre,

- Restaurants, cafés : une place par 10 m² de salle de restauration ou de débit de boisson,

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

12.3 • MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques, urbanistiques ou architecturales d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut se dégager de ces obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces qui lui font défaut.
- soit en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 1 AU E - 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1 • GENERALITES

L'ensemble des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :

- la mise en valeur du bâti

- l'intégration de chaque projet dans l'environnement de la zone.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager précisant les zones plantées ou engazonnées, les essences envisagées et leur densité.

13.2 • PLANTATIONS POUR AIRES DE STOCKAGE

Leur impact sera minimisé en particulier pour ceux visible de la voie par la plantation de masques végétaux constitués de haies à moyen développement et de bosquets.

13.3 • RESPECT DES PLANTATIONS EXISTANTES :

Dans la mesure du possible, les plantations existantes sur les parcelles devront être conservées.

ARTICLE 1 AU E - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU est une réserve de terrains vouée à un développement à plus long terme. Elle ne pourra être urbanisée qu'après une procédure d'ouverture à l'urbanisation liée à une modification ou révision du PLU.

ARTICLE 2 AU - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions à usage d'habitation,
- 1.2 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- 1.3 • Les constructions à usage agricole, industriel, commercial, de bureaux et de services
- 1.4 • Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article 2 AU 2,
- 1.5 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article 2 AU 2,
- 1.6 • Les carrières,
- 1.7 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets,
- 1.8 • Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.9 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités),
- 1.10 • Les terrains de camping et de caravanning,
- 1.11 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.12 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.13 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.14 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE 2 AU - 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :
 - 2.1.1 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone
 - 2.1.2 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux,
 - 2.1.3 - Les équipements publics d'infrastructure.

2. 2 • TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES :

- 2.2.1 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole dès lors que l'activité est préexistante à condition :
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances,
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- 2.2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux occupations du sol autorisées, et si la topographie l'exige et le permet,
- 2.2.3 - Les extensions et les annexes aux constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone, et à condition d'avoir une superficie maximale de 70 m² de surface plancher créée,
- 2.2.4 - Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

ARTICLE 2 AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour la RD 62, hors zone urbanisée, il est appliqué une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions (ER n°25).

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, et lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.

S'il est prévu un Emplacement Réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Dans l'attente de la réalisation du projet, les marges de recul susvisées s'appliqueront par rapport à l'axe de l'emplacement réservé inscrit au PLU.

Lorsque le projet est situé en cœur d'îlot, sur un foncier à plus de 20 mètres de l'emprise publique et qu'il n'est pas desservi par une voie publique, l'implantation des constructions s'effectue sans règle d'alignement autre que celles vis-à-vis des limites séparatives.

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Le nu des façades des constructions peut s'appuyer sur les implantations préexistantes dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...).

Exceptionnellement, dans le cas d'une opération d'ensemble, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction des règles de composition urbanistique.

6.3 • IMPLANTATION DES ANNEXES :

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti.

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

7.1 • Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul imposée en application de l'article 2 AU 6.

Les constructions doivent être édifiées :

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

7.2 • Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.3 • IMPLANTATIONS DIFFERENTES :

Les dispositions des articles 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour l'implantation des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale à n'excédant pas 3,2 mètres à l'adossement.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole (A) comprend 6 secteurs :

- Le secteur A : Hors E.P.R.
- Le secteur AL : Dans les E.P.R.
- Le secteur Ax : Zone englobant les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles hors E.P.R.
- Le secteur AL x : Zone englobant les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles dans les E.P.R.
- Le secteur ALp : Zone réservée à l'activité piscicole en E.P.R.
- Le secteur ALc : Dans les coupures d'urbanisation n°14 et n°15 identifiées au titre de l'article L.146.2 du code de l'urbanisme.

A cette zone s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. La zone A est la zone agricole exclusive recouvrant les terres cultivées, les exploitations agricoles et les logements des agriculteurs.

La zone A est divisée en 6 secteurs :

- le secteur A hors E.P.R.
- le secteur AL à l'intérieur des E.P.R.
- le secteur Ax englobant les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles hors des E.P.R.
- le secteur ALx englobant les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles à l'intérieur des E.P.R.
- le secteur ALp réservé à l'activité piscicole à l'intérieur des E.P.R.
- le secteur ALc à l'intérieur des coupures d'urbanisation n°14 et n°15 identifiées au titre de l'art. L.146.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol sans rapport avec l'activité agricole et notamment :

- 1.1 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation de la zone.
- 1.2 • Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article A 2,
- 1.3 • Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de services non directement liés à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2.
- 1.3 • Les lotissements,
- 1.5 • Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article A 2,
- 1.6 • Les carrières,
- 1.7 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets,
- 1.8 • Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.9 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités),
- 1.10 • Les terrains de camping et de caravanning,
- 1.11 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.12 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.13 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.14 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

En secteur ALc:

- 1.15 • Les constructions à usage agricole et les sièges d'exploitations,
- 1.16 • Les constructions de logements de fonction.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

En **secteur ALx et Ax**, sont admis sous réserve qu'elles ne puissent constituer un préjudice au développement des activités agricoles :

- 2.1 • Les constructions, restaurations, extensions mesurées, annexes, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles ou considérés comme le prolongement de l'activité agricole et qui ont pour support l'exploitation.
- 2.2 • Les constructions, restaurations et extensions de logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à condition d'être implanté le plus près possible du siège d'exploitation.
- 2.3 • Pour les exploitations en société, sera autorisé un logement de fonction par chef d'exploitation, sur un même site.
- 2.4 • Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaire à l'activité agricole, et d'être implanté à plus de 100 mètres de toutes zones d'urbanisation future ou de toute habitation d'un tiers non agriculteur.
En cas de construction ou extension nouvelle nécessaire aux mises normes d'un bâtiment d'exploitation agricole existant, il n'est pas exigé de s'implanter à plus de 100 mètres de toutes zones d'urbanisation future ou de toute habitation d'un tiers non agriculteur.
- 2.5 • Les constructions directement liées à l'activité agricole.
Les activités agricoles diversifiées dès lors que cette diversification est en lien avec l'activité agricole et qu'elle ne la remplace pas.
- 2.6 • La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- 2.7 • Les restaurations, changements de destination et extensions mesurées des bâtiments en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.
- 2.8 • Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long des RD 117, RD 178 et RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.9 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme ou liés à un projet routier.

En **secteur ALp**, sont admises les constructions directement liées à l'économie de l'activité piscicole, liée au lac de Grand-Lieu, à l'exception des logements de fonction.

En **secteur A**, sont admis sous réserve du respect des dispositions de **l'article L.146-4-1** du code de l'urbanisme et **en secteur AL** sous réserve du respect des dispositions de **l'article L.146-4-1 et L.146-4-2** du code de l'urbanisme :

- 2.10 • Les constructions, restaurations, extensions mesurées, annexes, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles ou considérés comme le prolongement de l'activité agricole et qui ont pour support l'exploitation.
- 2.11 • Les constructions, restaurations et extensions de logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à condition d'être implanté le plus près possible du siège d'exploitation.
- 2.12 • Pour les exploitations en société, sera autorisé un logement de fonction par chef d'exploitation sur un même site.
- 2.13 • Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaire à l'activité agricole, et d'être implanté à plus de 100 mètres de toutes zones d'urbanisation future ou de toute habitation d'un tiers non agriculteur.
En cas de construction ou extension nouvelle nécessaire aux mises normes d'un bâtiment d'exploitation agricole existant, il n'est pas exigé de s'implanter à plus de 100 mètres de toutes zones d'urbanisation future ou de toute habitation d'un tiers non agriculteur.
- 2.14 • Les constructions directement liées à l'activité agricole.
Les activités agricoles diversifiées dès lors que cette diversification est en lien avec l'activité agricole et qu'elle ne la remplace pas.
- 2.15 • La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux,
- 2.16 • Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long des RD 117, RD 178 et RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- 2.17 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme ou liés à un projet routier.

En **secteur ALc**, sont admis :

- 2.18 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 • ACCES :

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Sur les voiries communales, l'autorisation d'utilisation du sol doit tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité routière.

Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur les RD 117, RD 178, RD 262, RD 65 et RD 62, pour les constructions nouvelles.

3.2 • VOIRIE :

- 3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.2.2 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
- 3.2.3 - Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, conformément à la législation sanitaire en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome ou être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles ou commerciales liées à l'activité agricole :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le bénéficiaire à l'aide des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimale puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 117 et RD 178 (au Nord de la RD 62), par rapport à l'axe de la voie :
 - Hors zone urbanisée ou en l'absence de projet urbain :
 - RD 117 : 100 mètres,
 - RD 178 (au Nord de la RD 62) : 75 mètres,
 - En zone urbanisée ou en cas de projet urbain :
 - 100 mètres pour les constructions à vocation d'habitat,
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'activités,
- Echangeur de la RD 178 :
 - 30 mètres, mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- RD 62, RD 65, RD 262 et RD 178 (au Sud de la RD 62) :
 - Hors agglomération et hors zone urbanisée :
 - 20 mètres par rapport à l'alignement,
 - En agglomération ou en zone urbanisée :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement,
- Autres voies :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à la mise aux normes d'un bâtiment agricole existant sous réserve de la sécurité des usagers des voies publiques.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée, sous respect de l'article 6.1.

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

7.1 • LIMITES SEPARATIVES LATERALES :

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété ; la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 • LIMITES SEPARATIVES DE FONDS DE PARCELLE :

La distance horizontale du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

7.3 • IMPLANTATIONS DIFFERENTES :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative, ainsi qu'aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des habitables prenne jour sur cette façade.

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance ou moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2 mètres et une surface de plancher de 15 m².

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 • **RAPPEL** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Le niveau 0 du plancher de la construction devra être au moins à 0,20 mètres minimum au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

- 10.2 • La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée, plus 1 niveau, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.

- 10.3 • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, bâtiments d'exploitation agricole, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, en harmonie à l'architecture traditionnelle de la région.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable, type capteurs solaires, les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans le cas d'un projet architectural innovant, les constructions nouvelles devront par le volume, les proportions, les teintes, les clôtures s'intégrer à l'environnement.

Les annexes seront soumises aux mêmes contraintes d'insertion dans l'environnement que le bâtiment principal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux en pierre ou en terre devront utiliser les matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction ou en accord avec celle-ci.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing...), sauf s'ils sont destinés à une composition architecturale d'ensemble valorisante.

11.2 • LES FAÇADES :

L'ensemble des façades des constructions à usage d'habitation devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine considérée.

11.3 • TOITURES :

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de garage doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde de ton homogène rouge naturel caractéristique de la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les tuiles de couleur « ton mêlé » sont interdites.

Les ardoises ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le cas d'un projet architectural innovant les toitures de type terrasse ainsi que l'emploi d'autres matériaux que ceux cités précédemment peuvent être autorisés sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, avec une pente de 25° maximum seront autorisées pour les annexes de moins de 20 m².

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

11.4 • CLOTURES :

11.4.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.

Les clôtures de pierres existantes seront conservées et restaurées soit en gardant l'apparence des moellons rejointés, soit en réalisant un enduit ciment à la chaux dont les teintes devront être dans la continuité des constructions existantes.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.4.2- Les clôtures tant à l'alignement de la voirie que sur la profondeur de la marge de recul, et les limites séparatives, doivent être constituées soit par :

En zone A :

- Un muret de pierre ou enduit, d'une hauteur de 0,5 mètre maximum, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, ou de lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie.
- Une haie vive, ou une haie bocagère
- Une grille, un grillage, des brandes ou des lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive ou bocagère.

Les haies existantes seront maintenues autant que possible.

En secteur AL, les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie vive, ou une haie bocagère
- Une grille, un grillage, des brandes ou des lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive ou bocagère.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres dans l'ensemble de la zone A.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront d'essences variées, traditionnelles de la région.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

11.5 • ANNEXES :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement sur la parcelle.

En cas de réalisation de logements locatifs sociaux, il n'est demandé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles A3 à A13.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones Naturelles (N) sont divisées en grands types de zones :

- les zones NH
- les zones NP
- les zones NL

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :

CHAPITRE 13

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

La zone NH est à vocation d'habitat pour l'ensemble des habitations des tiers et des hameaux non agricoles.

Elle se caractérise par 4 secteurs :

- Le secteur NH concerne les hameaux et constructions hors E.P.R. (H : *Hameau*)
- Le secteur NHP concerne les hameaux et constructions hors E.P.R. présentant des caractéristiques à conserver dans un environnement paysager existant et à conserver. (P : *Paysager*)
- Le secteur NHL concerne les hameaux et constructions situés dans les E.P.R. (L : *littoral*)
- Le secteur NHLP concerne les hameaux et constructions situés dans les E.P.R. mais dans un environnement paysager existant et à conserver.

ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.2 • Les constructions à usage agricole, industriel, commercial, hôtelier, artisanal, de bureaux et de services,
- 1.3 • Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 1.4 • Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article NH 2,
- 1.5 • Les carrières,
- 1.6 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets,
- 1.7 • Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.8 • Les garages collectifs de caravanes (à partir de trois unités),
- 1.9 • Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.10 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.11 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.12 • Les habitations légères de loisirs,
- 1.13 • Le stationnement de caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE NH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 • SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1.1 - Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition d'être implantées :
- à plus de 100 mètres de toute installation classée pour la protection de l'environnement
 - à la distance requise par le règlement sanitaire départemental de tout bâtiment à usage agricole et de ses annexes.

- 2.1.2 - Les constructions et installations à usage de stationnement et les équipements publics d'infrastructure.

2.2 • TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES :

Dans l'ensemble de la zone :

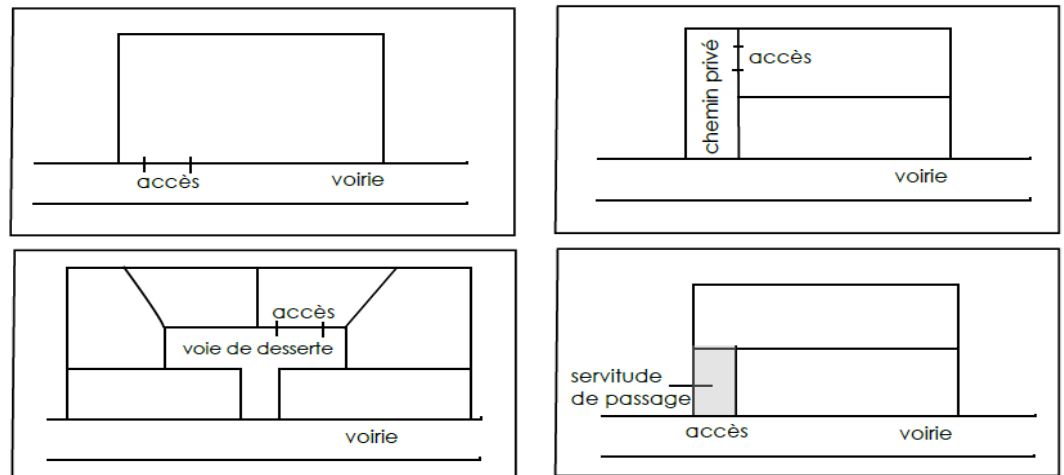
- 2.2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux occupations du sol autorisées, et si la topographie l'exige et le permet.
- 2.2.2 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- 2.2.3 - Les annexes aux constructions existantes, à condition d'avoir une superficie maximale de 70 m² de surface plancher créée,
- 2.2.4 - Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long des RD 117, RD 178 et RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

ARTICLE NH 3 – ACCES ET VOIRIE

Les autorisations à construire peuvent être refusées si les accès et les voies ne présentent pas des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des ordures ménagères.

3.1 • ACCES :

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



- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- 3.1.3 - Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.1.4 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5 - La largeur de l'accès au terrain d'assiette de la construction autorisée doit être de 4 mètres minimum.

Une largeur différente peut être autorisée si la construction donne directement sur la voie.

3.2 • VOIRIE :

- 3.2.1 - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.2.2 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- jusqu'à 3 constructions desservies par la voie : largeur minimale de plate-forme : 5 mètres
 - à partir de 4 constructions : largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.
- 3.2.3 - Les voies en impasse de plus de 60 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

3.2.4.

Les voies pompier doivent avoir une largeur de chaussée conforme à la réglementation en vigueur et aux exigences des organismes de secours.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome ou être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimale puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme.

4.2.2 - Eaux résiduaires commerciales et artisanales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.3 • EAUX PLUVIALES :

Lorsque le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS):

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposée notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

En secteurs NH, NHL et NHP :

- Sans objet

En secteur NHLP :

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie au moins égale à 2 000 m².

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

En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

6.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En secteurs NH, NHL et NHP :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 65, RD 262 et RD 178 (au Sud de la RD 62) :
 - Hors agglomération et hors zone urbanisée :
 - 20 mètres par rapport à l'alignement,
 - En agglomération ou en zone urbanisée :
 - 5 mètres par rapport à l'alignement,
- RD 62 : hors zone urbanisée, il est appliqué une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions (ER n°25). Dans l'attente de la réalisation du projet, les marges de recul susvisées s'appliqueront par rapport à l'axe de l'emplacement réservé inscrit au Plan Local d'Urbanisme.
- Autres voies :
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ;
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

En secteur NHLP :

Toute nouvelle construction devra s'implanter à l'intérieur d'une bande de terrain comprise entre :

- RD 62, RD 65, RD 262 et RD 178 (au Sud de la RD 62) :
 - Hors agglomération et hors zone urbanisée :
 - 20 mètres par rapport à l'alignement,
 - 60 mètres par rapport à l'alignement.
 - En agglomération ou en zone urbanisée :
 - 15 mètres par rapport à l'alignement,
 - 60 mètres par rapport à l'alignement,

- Autres voies :
 - 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques,
 - 60 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les limites de la bande de constructibilité se calculent en prenant les parallèles de la voie à 15 et 60 mètres depuis l'alignement.

Pour les constructions à usage d'habitation préexistantes situées au delà des 60 mètres de l'alignement, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation sont autorisés, dans la limite de 50 m² de surface plancher, et en continuité avec la surface plancher existante.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries,
- pour l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

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

6.2 • AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Le nu des façades des constructions peut s'appuyer sur les implantations préexistantes dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...).

6.3 • IMPLANTATION DES ANNEXES :

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant.

En zone NHLP,

Au-delà de la bande des 60 mètres, la construction d'annexes, non constitutives de surface plancher, est autorisée dans la limite de 70 m² de surface plancher créée.

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

En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

7.1 • Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul imposée en application de l'article NH 6.

Les constructions doivent être édifiées :

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

- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

- 7.2 • Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1

Tout point proche de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance d'au moins 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2 mètres et une surface plancher de 15 m².

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 • RAPPEL :

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

Le niveau 0 du plancher de la construction devra être au moins à 0,20 mètres minimum au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

- 10.2 • La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.

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

- 10.4 • La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder :
- 3,20 mètres à l'égout du toit,
 - 4,50 mètres au faitage.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 • ASPECT GENERAL

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, en harmonie à l'architecture traditionnelle de la région.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le cas d'un projet architectural innovant, les constructions nouvelles devront par le volume, les proportions, les teintes, les clôtures s'intégrer à l'environnement.

Les annexes seront soumises aux mêmes contraintes d'insertion dans l'environnement que le bâtiment principal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion de cheminées...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing...), sauf s'ils sont destinés à une composition architecturale d'ensemble valorisante.

11.2 • LES FAÇADES :

L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine considérée.

11.3 • TOITURES :

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de garage doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde caractéristique de la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

50% maximum du bâtiment peut être réalisé en toiture de type terrasse, pour terrasse non accessible.

Autres constructions :

Les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, avec une pente de 25° maximum seront autorisées pour les annexes de moins de 20 m².

Les dispositions de l'article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

11.4 • CLOTURES :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.

Les clôtures de pierres existantes seront conservées et restaurées soit en gardant l'apparence des moellons rejointés, soit en réalisant un enduit ciment à la chaux dont les teintes devront être dans la continuité des constructions existantes.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

- Les clôtures à l'alignement de la voirie et en limite d'emprise de voie privée, doivent être constituées, soit par :
 - Un mur d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, non surmonté,
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,
 - Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,

A l'alignement de la voirie et en limite d'emprise de voie privée, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres.

- Les clôtures en limites séparatives, doivent être constituées soit par :
 - Un mur de 0.50 mètres maximum, non surmonté,
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
 - Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,

En limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les haies existantes seront maintenues.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront d'essences variées traditionnelles de la région.

Pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

11.5 • ANNEXES :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement sur la parcelle.

En cas de réalisation de logements locatifs sociaux, il n'est demandé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 • Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- En secteur NH : 0,15.
- En secteurs NHL : 0,15.
- En secteur NHP : 0,10.
- En secteur NHLP : 0,10.

14.2 • Dans le cas où le terrain a fait l'objet d'une division foncière depuis moins de 10 ans, il ne peut être construit que dans la limite des droits à construire définis par l'application du COS à la parcelle initiale minorée de la SURFACE PLANCHER utilisée.

CHAPITRE 14

ZONE NP

La zone NP est une zone naturelle protégée pour sa qualité de sites, de milieux naturels ou des paysages.

Elle comprend un sous-secteur NP 146-6 pour les « espaces remarquables » liés à la « loi littoral ».

ARTICLE NP 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et lotissements à usage d'habitation,
- 1.2 • Les constructions à usage industriel, commercial, hôtelière, artisanal et agricole,
- 1.3 • Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 1.4 • Les carrières,
- 1.5 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.6 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.7 • Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.8 • Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.9 • Les garages collectifs de caravanes,
- 1.10 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets,
- 1.11 • Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.12 • Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme,

ARTICLE NP 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1 - **Dans la zone NP** et dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la protection de la zone :

- 2.1.1 • Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).
- 2.1.2 • La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux, et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire.
- 2.1.3 • L'aménagement, la réfection, les extensions mesurées du bâti existant dès lors qu'ils préservent le caractère originel.

- 2.1.4 • La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes régulièrement autorisées à condition qu'ils aient une superficie inférieure à 20m².

2.2 - **Dans la zone NP 146-6**, peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 2.2.1 • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 2.2.2 • La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 2.2.3 • A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leurs localisations soient rendues indispensable par des nécessités techniques ;
- 2.2.4 • Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 2.2.1, 2.2.2, et 2.2.3 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à « l'état naturel. »

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES :

- 3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.3 - Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur les RD 117, RD 178, RD 262, RD 65 et RD 62, pour les constructions nouvelles.

3.2 - VOIRIE :

Sans objet.

ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, conformément à la législation sanitaire en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome ou être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles ou commerciales liées à l'activité agricole :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement au réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.3 - Eaux pluviales :

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

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

4.3 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement conforme.

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

6.1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 117 par rapport à l'axe de la voie :
 - Hors zone urbanisée ou en l'absence de projet urbain :
 - RD 117 : 100 mètres,
 - RD 178 (au Nord de la RD 62) : 75 mètres,
 - En zone urbanisée ou en cas de projet urbain :
 - 100 mètres pour les constructions à vocation d'habitat,
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'activités,
- RD 178 (au nord de la RD 62) (ER n°28) :

75 m de recul par rapport à l'axe de la voie. Dans l'attente de la réalisation du projet, les marges de recul susvisées s'appliqueront par rapport à l'axe de l'emplacement réservé inscrit au Plan Local d'Urbanisme.

- Echangeur de la RD 178 :
 - 30 mètres, mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- RD 62, RD 65, RD 262 et RD 178 (au Sud de la RD 62) :
 - Hors agglomération et hors zone urbanisée :
 - 20 mètres par rapport à l'alignement,
 - En agglomération ou en zone urbanisée :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement,
- Autres voies :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

6.2 – AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles qui sont définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

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

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété ; la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Le niveau 0 du plancher de la construction devra être au moins à 0,20 mètres minimum au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

10.2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.

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

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - ASPECT GENERAL :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées.

11.2 - TOITURES :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation et d'annexe, à l'exception des vérandas, devront être constituées de deux versants principaux présentant une pente de 25° pour les toitures en tuiles 1/2 rondes de ton homogène rouge naturel caractéristique de la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les tuiles de couleur « ton mêlé » sont interdites.

Les ardoises ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

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

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.3 - CLOTURES :

Les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie bocagère,
- Une grille ou un grillage doublé d'une haie bocagère,
- Des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie bocagère.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront d'essences variées, traditionnelles de la région.

11.4 - ANNEXES :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE NP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 15

ZONE NL

La zone NL est une zone naturelle protégée réservée aux loisirs et à la détente.
Située en E.P.R. sur le secteur du ruisseau de La Chaussée.

ARTICLE NL 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 • Les constructions et lotissements à usage d'habitation,
- 1.2 • Les constructions à usage industriel, commercial, hôtelière, artisanal et agricole,
- 1.3 • Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 1.4 • Les carrières,
- 1.5 • Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.6 • Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 1.7 • Les aires de sports ouvertes au public,
- 1.8 • Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.9 • Les garages collectifs de caravanes,
- 1.10 • Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets,
- 1.11 • Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.12 • Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme,

ARTICLE NL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Dans la zone NL et dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la protection de la zone :

- 2.1 • Les installations et équipements liés aux activités de loisirs et de détente.
- 2.2 • Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES :

Sans objet.

3.2 - VOIRIE :

Sans objet.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, conformément à la législation sanitaire en vigueur.

4.2 • ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome ou être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement à ce réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

4.3 • RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NL - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 65 :
 - Hors agglomération et hors zone urbanisée :
 - 20 mètres par rapport à l'alignement,
 - En agglomération ou en zone urbanisée :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement,
- Autres voies :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété ; la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Sans objet.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.