



Plan Local d'Urbanisme Modification n° 6

DOSSIER D'APPROBATION Pièce n° 3 Règlement

Mars 2020



Atelier Sites & Projets
5 rue de la Marne
85 600 Montaigu
Tél : 02 51 46 86 43
Fax : 02 51 48 12 37
Mail : contact@sitesetprojets.fr

PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLU	DATE D'APPROBATION
Elaboration du PLU	13 juin 2005
Modification n° 1	5 février 2007
Révision simplifiée n° 1, 2 et 3	5 février 2007
Révision simplifiée n° 4	15 décembre 2008
Modification n° 2	15 décembre 2008
Modification n° 3	22 décembre 2010
Révision simplifiée n° 5	30 septembre 2013
Modification n° 4	30 septembre 2013
Modification simplifiée n° 1	16 décembre 2013
Modification n° 5	7 décembre 2015

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	16
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc	
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up	
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	63
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp	
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa	
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	94
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	103
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N Strict	
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh	
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nhr	
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL	
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nc	
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Np	
CHAPITRE 7	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep	
ANNEXE : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES		156

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s’applique au territoire de la commune de COMMEQUIERS.

Il fixe en application des articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l’Urbanisme, les règles d’aménagement et les modes d’occupation des sols dans les zones définies à l’article 3 ci-après.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L’ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS

1 - Règlement National d’Urbanisme

Conformément à l’article R.111-1. du Code de l’Urbanisme, les règles de ce Plan Local d’Urbanisme se substituent aux articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l’Urbanisme, à l’exception des articles suivants qui restent applicables :

Règles générales de l’urbanisme.

Art. L111-6-2 (D. n°2011-830 du 12 juillet 2011)

Nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, le permis de construire ou d’aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s’opposer à l’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, à l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble ou de la partie d’immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d’aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n’est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l’article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d’un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l’article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l’environnement, à l’intérieur du cœur d’un parc national délimité en application de l’article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l’article L. 123-1-5 du présent code.

Il n’est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l’architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d’urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L’avis de l’architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s’il n’est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d’urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d’un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l’organe délibérant de l’établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

Règlement national d'urbanisme

Restent également applicables les articles suivants : Art. R 111.2, R 111.3.2, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21. et notamment l'article R. 111.4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers par des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Art. R111-50 (D. n°2011-830 du 12 juillet 2011)

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

Art. R 431-18-1 (D. n°2011-830 du 12 juillet 2011)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un

document par lequel il atteste que ces dispositifs sont conformes aux dispositions de l’arrêté visé aux 2° et 3° de l’article R. 111-50.

2 - Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s’appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l’utilisation ou l’occupation des sols et concernant notamment:

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites.

b) les autres servitudes d’utilité publique affectant l’occupation et l’utilisation des sols (cf. liste annexée au P.L.U.),

c) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant. A compter de l’approbation du P.L.U. ou d’un document d’urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l’exception de ceux figurant en annexe du P.L.U. qui conservent leur règlement propre lorsqu’une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l’article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l’autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L.315-2 du Code de l’Urbanisme)

d) la Loi “Barnier” du 2 fév. 1995 codifiée à l’article L.111-1-4 du Code de l’Urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s’applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d’exploitations agricoles,
- aux réseaux d’intérêt public.

Elle ne s’applique pas non plus à l’adaptation, la réfection ou l’extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s’appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d’urbanisme, ou dans un document d’urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l’urbanisme et des paysages.

e) toutes autres législations affectant l’occupation et l’utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d’orientations agricole,...).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière (article R.123-4).

Ces zones, à l’intérieur desquelles s’appliquent les règles prévues à l’article R.123-9 sont les suivantes :

1 - La zone urbaine dite “Zone U”

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2 - La zone à urbaniser dite “Zone AU”

Peuvent être classées 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 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 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.

3 - La zone agricole, dite “Zone A”

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et à l’exploitation agricole y sont seules autorisées.

4 - La zone naturelle et forestière, dite “Zone N”

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une part, de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l’intérieur desquels s’effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l’article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d’occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l’alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d’accueil limitées, à la condition qu’elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent le cas échéant conformément à l’article R.123-12 du Code de l’Urbanisme :

1 - dans la zone U :

a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l’article L.123-1;

b) les secteurs délimités en application du a de l’article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

c) les emplacements réservés en application du b de l’article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

2 - dans la zone N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l’article L.123-4.

3 - dans les zones U et AU :

Les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

6 - Emplacements réservés

Le Plan Local d’Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques).

7 - Protection des boisements

7-1. Au titre du L.130-1

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s’appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l’Urbanisme.

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

Dans tout espace boisé classé les coupes et abattages d’arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l’Urbanisme).

7-2. Au titre du L.123-1-5 (III) :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L.123-1, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme).

L'article 5 du SAGE de la Vie et du Jaunay précise :

« Dans les zones humides répertoriées par la CLE comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, sont interdites. Les zones humides soumises à cette interdiction sont cartographiées dans le présent document.

Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- *équivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,*
- *d'une surface au moins égale à la surface impactée,*
- *située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.*

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Le document d'incidence du dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit comporter un argumentaire renforcé explicitant l'absence d'alternatives au projet et un exposé des moyens permettant de prévenir toute atteinte irréversible aux espèces protégées et aux habitats Natura 2000 ou aux espèces et milieux protégés par un arrêté de biotope. »

Les zones humides inventoriées sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau annexé au rapport de présentation du PLU.

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme précise que « le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article L123-1-5, du Code de l'Urbanisme sont interdites :

- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :*
 - *les affouillements et exhaussements de sol,*

- Le remblaiement et dépôts divers,
- La création de plans d'eau,
- L’agrandissement des zones humides, sauf si ces travaux sont destinés et nécessaires à la restauration des milieux humides,
- Les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- la suppression totale de la végétation spécifique des milieux humides et de ceinture de la zone humide, les travaux d’entretien normal étant autorisés.
Par exception peuvent être autorisés sous conditions :
- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d’intérêt collectif, sous réserve d’une justification technique qu’ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public,
- l’entretien exclusif des drains existants des terres agricoles.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l’article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d’affectation, ceci même si les règles d’urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

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

- si des servitudes d’utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s’agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d’un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l’application des retraits imposés par l’article L.111-1-4 du Code de l’Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d’un espace boisé classé, d’un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine :: dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l’avis favorable de l’Architecte des Bâtiments de France s’il est situé en site inscrit, site classé ou en Z.P.P.A.U.P. ; il devra obtenir l’avis favorable de la D.R.A.C. s’il est situé en secteur archéologique,
- s’il s’agit de constructions ou d’installations non compatibles avec le caractère d’habitat dans les zones U et AU.

ARTICLE 6 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

Il est rappelé que les dispositions propres au règlement sanitaire départemental demeurent applicables sur le territoire de la commune.

ARTICLE 7 - DEFINITIONS COMMUNES

Voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques comprennent les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

Alignement :

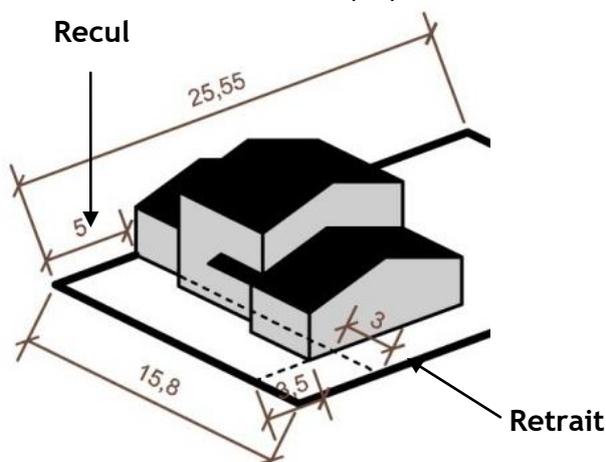
Ligne sur laquelle sont placées les constructions. Par extension, limite séparative des parcelles privées et des espaces libres, voies et places publiques... De façon générale, il prend la forme d’une ligne plus ou moins continue et rectiligne de part et d’autre de chaque voie ou encadrant chaque espace public.

Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d’emprise publique ou de voie ou d’emplacement réservé. Il est constitué par l’espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait :

Le retrait réglementé est la distance séparant la construction d’une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Cette faculté permet à la commune d’acquérir, par priorité sur tout autre candidat, les biens immobiliers bâtis ou non, mis en vente par leurs propriétaires. Ceux-ci sont tenus à cette occasion de déposer en mairie une Déclaration d’Intention d’Aliéner (DIA) mentionnant les prix et les conditions de l’aliénation projetée. La Commune doit alors dans un délai de deux mois faire connaître aux intéressés sa décision de préempter ou non, en précisant l’objet pour lequel le droit est éventuellement exercé. Les immeubles ainsi acquis doivent être utilisés à des fins précises telles qu’énumérées à l’article L 300-1 du Code de l’Urbanisme, à savoir la réalisation d’un projet urbain, la mise en œuvre d’une politique locale de l’habitat, l’organisation du maintien, de l’extension ou de l’accueil des activités économiques, le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d’équipements collectifs, la lutte contre l’insalubrité, le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels.

Emplacements réservés

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d’urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d’une justification particulière, dans un périmètre qu’il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l’attente de l’approbation par la commune d’un projet d’aménagement global, les constructions ou installations d’une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l’adaptation, le changement de destination, la réfection ou l’extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu’il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d’intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d’installation d’intérêt général et d’espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l’inscription au PLU.

L’institution d’un emplacement réservé dans le PLU a pour effet de frapper le terrain d’une servitude non aedificandi (les constructions y sont interdites), à l’exception des constructions précaires dans le respect des prescriptions du PLU.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l’acquisition de leur terrain. La collectivité ou le service public qui fait l’objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d’un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme (PLU) comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés dans l’annexe "liste des emplacements réservés" et repérés sur le plan conformément à la légende.

Espaces boisés classés

Les plans locaux d’urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu’ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s’appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d’alignements.

Le classement interdit tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d’autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Constructions et installations nécessaires au service public d’intérêt collectif

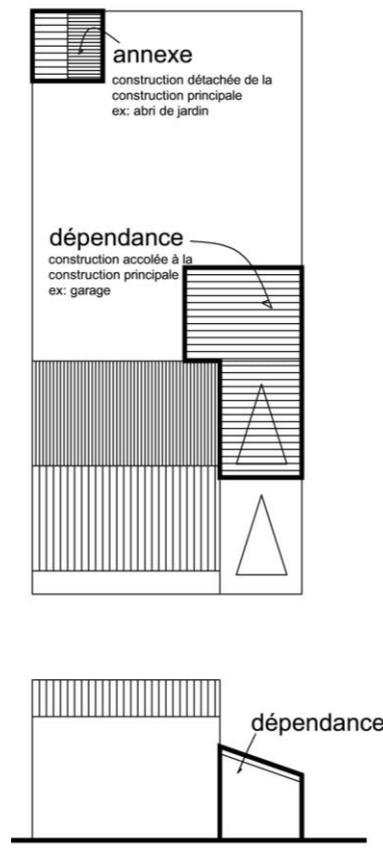
Les constructions et installations nécessaires au service public d’intérêt collectif comprennent les édifices et aménagements de superstructures et d’infrastructures nécessaires à la collectivité pour satisfaire ses besoins administratifs, économiques, éducatifs, sanitaires, commerciaux, sportifs...

Dépendance

Construction accolée à la construction principale (exemple : garage, vérandas...).

Annexe

Construction détachée de la construction principale (exemple : abris de jardin).



Extension

L’extension d’un bâtiment existant peut s’effectuer horizontalement et /ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

Reconstruction

La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si le plan local d’urbanisme en dispose autrement, dès lors qu’il a été régulièrement édifié.

Restauration

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d’urbanisme et sous réserve des dispositions de l’article L. 421-5 du Code de l’Urbanisme, la restauration d’un bâtiment dégradé dont il reste l’essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Réhabilitation

Est considérée comme une réhabilitation, toute opération visant à réutiliser un bâtiment, avec ou sans changement d’affectation, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Surface de plancher (cf. Code l’Urbanisme)

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

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

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Architecture contemporaine

Les constructions neuves pourront être d'une conception contemporaine recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs.

Maison de ville (ou maison de bourg)

Edifice à un ou plusieurs niveaux, destiné à l'habitation d'une famille, comportant un volume à l'alignement ou en léger recul par rapport aux espaces publics et mitoyen au moins d'un côté pour former un front continu le long d'une rue.

Habitat traditionnel

Il correspond aux constructions composant le tissu urbain historique jusqu'au milieu du XXème siècle. L'habitat traditionnel se compose de trois typologies architecturales principales.

Les *maisons de ville* (ou maisons de bourg) sont des édifices à un ou plusieurs niveaux, destinés à l'habitation d'une famille, comportant un volume à l'alignement ou en léger recul par rapport aux espaces publics et mitoyens au moins d'un côté pour former un front continu le long d'une rue.

Les *maisons bourgeoises* sont des habitations qui par leurs dimensions, affichent un certain statut social. Elle se caractérise principalement par :

- Un étage sur rez-de-chaussée,
- Une façade symétrique avec alignement des ouvertures,
- Des toitures à quatre pans avec d'imposantes cheminées,
- Des matériaux riches et variées en transports (ardoise, tuffeau, calcaire de Saintonge....).

La ferme et la grange :

- La ferme est généralement constituée d’un corps d’habitation, reflet de la maison rurale : ouverture asymétrique, toit à deux pans. Elle est accompagnée de dépendances : appentis, grange et grenier, séchoir....
- La grange adopte le profil d’un bâtiment-étable constitué d’une seule nef.

Acrotère

Élément d’une façade situé au-dessus de l’égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

La zone Urbaine est constituée de 4 secteurs :

- Le secteur Uc ;
- Le secteur Up qui comporte trois sous-secteurs : Upa, Uph et Upm ;
- Le secteur Ua qui comporte un sous-secteur UaL ;
- Le secteur Ue ;

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

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

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Caractère du secteur :

Le secteur Uc correspond au centre bourg ancien de Commequiers. Il coïncide avec le « cœur » de l’agglomération et cumule des fonctions d’habitat, de commerce, d’équipements collectifs et d’activités peu nuisantes.

Le secteur Uc se caractérise par :

- Un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l’alignement des voies ;
- La présence d’activités commerciales et de services, pour une grande part établis au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une grande variété d’espaces publics : rues, ruelles, places... ;
- Un certain caractère et une certaine unité architecturale composés de plusieurs édifices témoins de l’architecture traditionnelle.

Vocation du secteur :

Il s’agit à la fois :

- de favoriser le maintien de l’aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu pour adaptation aux exigences de pratique de l’espace, de confort du logement, de modernisation du commerce,
- tout en préservant les éléments de patrimoine contribuant à l’identité du lieu.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les travaux exécutés à proximité des ouvrages de transport de gaz sont soumis à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à une activité de garage automobile existante ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article Uc 2 ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières et gravières.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Uc 3 à Uc 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie et de restauration,

- d’équipements collectifs,
- de commerce,
- de bureaux et de services ;
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d’infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l’exploitation et à la gestion des services d’intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) ;

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Uc 3 à Uc 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d’artisanat, d’entrepôts et les installations classées pour la protection de l’environnement à condition :
 - qu’elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d’insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu’elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter les nuisances éventuelles, ces conditions étant cumulatives ;
- La réfection, l’aménagement et l’extension des constructions existantes dont l’activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu’elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter les dangers éventuels, ces conditions étant cumulatives ;
- Les dépôts de véhicules à condition qu’ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;
- Le stationnement isolé de caravanes et autocaravanes du 1^{er} juin au 1^{er} septembre ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient liés à la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U_c 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières. Cette disposition s'applique également au passage nouveau aménagé sur fonds voisins.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus d'un logement. Dans le cas d'un passage aménagé sur fonds voisins, destiné à desservir un seul logement, la largeur minimale de la voie peut être ramenée à un minimum de 3,5 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d’habitation ou d’activité doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l’unité foncière). Toutefois, dans le cas de réseaux de distribution aériens existants et dans la mesure où le projet de construction s’implante à l’alignement des voies, les branchements peuvent être de type aérien à condition que les consoles supportant les réseaux soient fixées sur la façade de ladite construction.

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

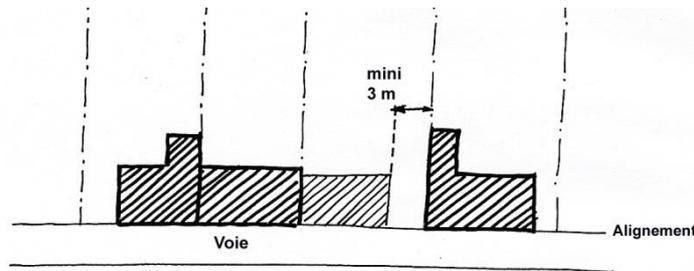
ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

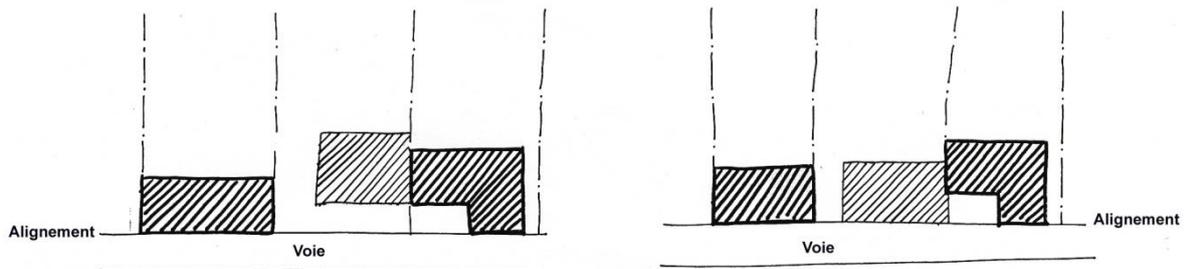
Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l’alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu’elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d’une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.



6.2 - Exceptions

Une implantation en retrait de l’alignement peut être autorisée, à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l’extension d’un bâtiment implanté en retrait de l’alignement ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée en retrait de l’alignement,...) ;
- dans le cas d’opérations d’ensemble (opération groupée, opération de renouvellement urbain, lotissement) intéressant la totalité d’un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, à condition que les règles d’implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l’opération elle-même.



Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait supérieur à 5 mètres, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

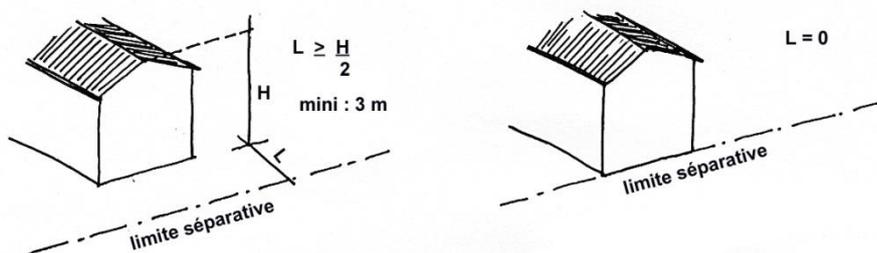
ARTICLE U_c 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l’alignement et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu (d’une limite latérale à l’autre), soit en ordre semi-continu ou discontinu (en retrait d’une seule ou des deux limites).

Dans le cas d’une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, les marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et supérieure à 3,00 mètres).

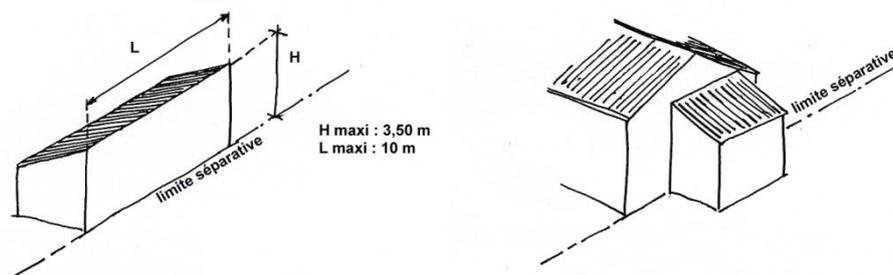


7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 15 mètres définie à l’article 7.1.1

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et supérieure à 3,00 mètres).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes édifiées au-delà de la bande de 15 mètres, n’excède pas 10,00 mètres sur cette même limite,
- lorsque la construction s’appuie au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.



7.2 - Exceptions

Dans le cas d’opérations d’ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain, lotissement) une implantation différente peut être autorisée à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles d’implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l’opération elle-même. Cette disposition ne s’applique pas pour les limites entre l’opération et les parcelles riveraines.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE U_c 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U_c 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U_c 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définitions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles: l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes,...

Au dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

10.2 - Règles générales

10.2.1 Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la chaussée à l’égout de la toiture ou de l’acrotère, ne peut excéder R+2 soit 9 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment voisin en bon état.

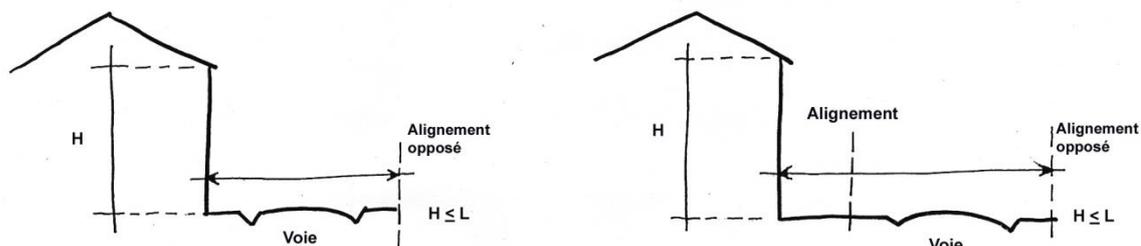
La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau de la chaussée pris dans l’axe du projet.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,, la hauteur ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites séparatives.

10.2.2 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
 - par rapport aux limites séparatives.
- **Par rapport à l'alignement**, la hauteur des constructions nouvelles doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. La hauteur d'une construction édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs est déterminée à partir de la voie la plus large sur une longueur maximum de 15 mètres.



- **Par rapport aux limites séparatives** : à moins que la construction ne soit attenante aux limites séparatives conformément aux dispositions de l'article Uc 7, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de ces limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En sus des généralités et des dispositions concernant les clôtures détaillées ci-dessous, une annexe au présent règlement expose un ensemble de recommandations architecturales à suivre. Celles-ci concernent aussi bien les constructions nouvelles que les rénovations et transformations de bâtiments existants.

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes des habitations telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

La réalisation de sous sols est interdite.

L’emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d’une même construction doivent être homogènes

Les buttes de terre rapportées au pied d’une construction en vue d’en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d’aménagement doivent rester conformes au caractère de l’environnement local.

11.2 - Façades

Les façades doivent s’harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les enduits dits "de restauration" prêts à l’emploi sont autorisés.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s’inscrivent dans l’architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d’assurer une bonne intégration à leur environnement.

11.3 - Toitures

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l’exception : elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l’alignement). On s’efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d’aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %.

L’ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d’un projet architecturale soigné.

Les toitures à faible pente ou mono-pentes sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires (annexes, dépendances), sous réserve d’un projet architecturale soigné.

Les annexes d’une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher sont dispensées des prescriptions des deux premiers paragraphes sur les toitures.

11.4 – Annexes et dépendances

Les extensions, sous la forme de constructions annexes ou de dépendances, doivent s’inscrire dans l’écriture architecturale d’origine, en recherchant l’équilibre des volumes, la cohérence des matériaux et l’harmonie des couleurs.

Ces extensions pourront être d’écriture contemporaine à condition de rechercher une composition architecturale en harmonie avec l’environnement urbain existant. Les toitures terrasses seront autorisées.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Généralités

L’édification de clôtures n’est pas obligatoire.

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

L’emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

Le grillage est interdit à l’alignement et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction.

Les clôtures en brande sont autorisées sous respect des conditions cumulatives suivantes :

- être limitées à 60 cm de hauteur, en ajout d’une clôture minérale d’un mètre de hauteur maximum,
- proposer une mise en œuvre soignée, bien intégrée à l’environnement urbain : 7 cm minimum d’épaisseur de la brande, pose sur poteau bois...

11.5.2 - Hauteur des clôtures

En façade et en limite séparative jusqu’au droit de la façade de la construction la hauteur des clôtures minérales doit être comprise entre 1,00 et 1,60 mètre,

En limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction la hauteur des clôtures minérales et des grillages éventuels doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres.

11.5.3 - Mise en œuvre

A l’alignement et en limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction : les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur en pierres ou enduit comme les constructions ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction : les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
- soit par un grillage doublé d’une haie vive composée d’essences régionales diversifiées.

ARTICLE U_c 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l’importance, à la localisation du projet, ainsi qu’aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Cas particulier des habitations

- Dans les opérations portant sur moins de trois logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement,
- Dans les cas d’opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :
 - en construction neuve,
 - en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,

- en réaménagement d’un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d’au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
 - en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent,
- il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

12.3 - Dispositions particulières

En cas d’impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, de pouvoir aménager le nombre d’emplacements nécessaires, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations soit en réalisant sur un autre terrain situé à proximité les places de stationnement nécessaires soit en justifiant d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE U_c 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE U_c 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

Caractère du secteur :

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l’urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires. Il se caractérise aussi par :

- Une densité et une hauteur des constructions plus faibles que le centre bourg ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;
- La présence d’activités commerciales, de services et d’équipements publics.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l’agglomération, en accueillant l’habitat sous diverses formes ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

Quatre sous-secteurs particuliers sont institués :

- le sous-secteur **Upa**, dans lequel la superficie des unités foncières doit être suffisante afin de permettre la mise en place d’un dispositif d’assainissement non collectif.
- le sous-secteur **Up_h**, qui coïncide avec des terrains situés place de l’église, et dans lequel sont définies des dispositions particulières d’implantation des constructions afin d’intégrer un projet de restructuration urbaine (voir aussi orientations d’aménagement),
- le sous-secteur **Up_m**, qui coïncide avec les terrains situés aux abords du château médiéval, inscrit aux monuments historiques, et dans lequel des dispositions particulières concernant l’aspect des constructions sont définies,
- le sous-secteur **Upe** (quartier des Gacheries) pour la réalisation d’un pôle intergénérationnel comprenant à minima la réalisation d’un groupe scolaire, d’une maison médicale et d’un ensemble de logements dont une partie destinée au maintien à domicile des personnes âgées et / ou des personnes à mobilité réduite.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les travaux exécutés à proximité des ouvrages de transport de gaz sont soumis à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à une activité de garage automobile existante ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article Up 2 ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières et gravières.

ARTICLE Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Up 3 à Up 14, des orientations d’aménagement et des secteurs de mixité sociale, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d’équipements collectifs,
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d’infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l’exploitation et à la gestion des services d’intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, aire de jeux, jardins familiaux...);

En sus sont admises en dehors du sous-secteur Uph

- Les constructions à destination d’habitations et leurs annexes,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ;

En sus sont admises en dehors du sous-secteur Upe

- **Les constructions à destination :**
 - de commerce,
 - de bureaux et de services.

En sus sont admises en dehors des sous-secteurs Upe et Uph

- Les constructions à destination d’hôtellerie et de restauration.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Up 3 à Up 14 et des orientations d’aménagement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient liés à la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

En sus sont admises en dehors du sous-secteur Upe

- Les constructions à destination d’artisanat, d’entrepôts et les installations classées pour la protection de l’environnement à condition :
 - qu’elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d’insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu’elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter les nuisances éventuelles, ces conditions étant cumulatives ;
- La réfection, l’aménagement et l’extension des constructions existantes dont l’activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu’elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux urbains environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter les dangers éventuels, ces conditions étant cumulatives ;

- Les dépôts de véhicules à condition qu’ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;
- Le stationnement isolé de caravanes et autocaravanes du 1^{er} juin au 1^{er} septembre.

Un emplacement réservé défini au titre l’article L.123-2,b du code de l’urbanisme est reporté avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement : rue de la Vie (à proximité du foyer logement).

2.3 – En zone UPm, sont admises, dans le respect des articles 3 à 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l’article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l’urbanisme. Les secteurs soumis à l’article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l’urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie.

Il peut également être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières. Cette disposition s’applique également au passage nouveau aménagé sur fonds voisins.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d’emprise. Cette disposition s’applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus d’un logement. Dans le cas d’un passage aménagé sur fonds voisins, destiné à desservir un seul logement, la largeur minimale de la voie peut être ramenée à un minimum de 3,5 mètres d’emprise.

Dans le sous secteur Upe des tracés indicatifs de voirie, de mail structurant et de liaisons douces figurent à l’orientation d’aménagement n°2.

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l’incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à aménager une aire d’évolution à l’intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu’un seul accès automobile à la voie.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la rue de la Vie (R.D. 82) et de la rue du Général De Gaulle, est interdite.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d’habitation ou d’activité doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.2.3 - Cas particulier : sous secteur Upa

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d’assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l’unité foncière).

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En dehors du sous-secteur Upa : Sans objet.

5.2 - Dans le sous-secteur Upa :

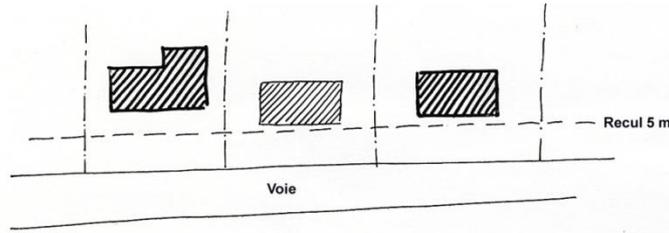
Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif.

En cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés...) devront exister à proximité.

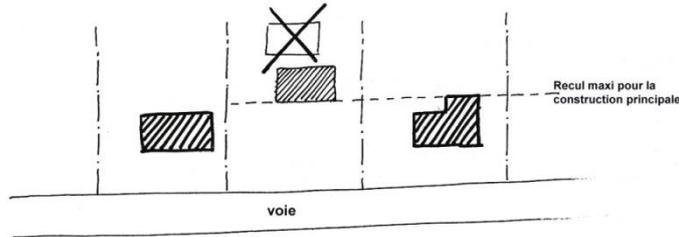
ARTICLE Up 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d’au moins 5 mètres par rapport à l’alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu’elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette prescription s’applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.



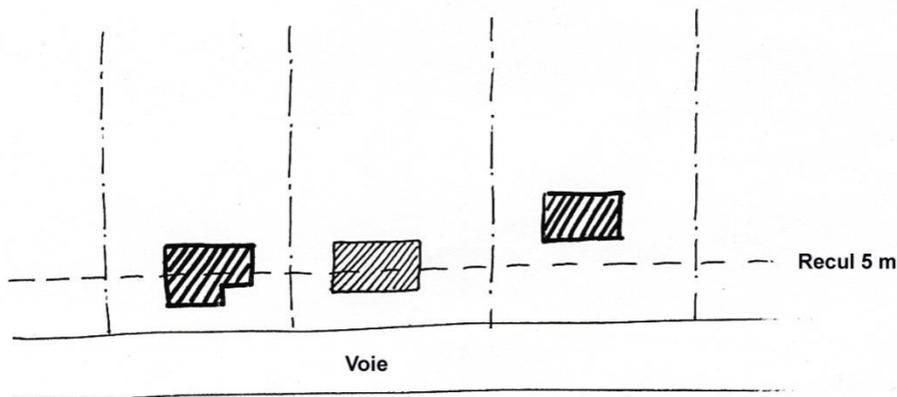
Lorsque la construction nouvelle doit s’implanter entre deux parcelles construites, la construction principale à édifier doit s’implanter en harmonie avec les constructions existantes en observant un recul maximum n’excédant pas le recul de la façade arrière des constructions principales environnantes (proscrire les redents afin de garder une image structurée du tissu urbain).



6.2 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l’extension d’un bâtiment implanté différemment ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée différemment, ...) ;
- dans le cas de dispositions spécifiques exposée dans d’une OAP,
- dans le cas d’opérations d’ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain lotissements) intéressant la totalité d’un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d’implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l’opération elle-même.



Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L’implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement ouvertes au public doit respecter les dispositions décrites à l’article Up 7 ci après.

6.4 - Cas particulier des lignes d’accroche obligatoire des façades dans le sous secteur Upe

Des lignes d’accroche obligatoire des façades figurent à l’orientation d’aménagement n°2, à 3 mètres en retrait de la limite de l’emplacement réservé n°2 (future allée promenade). Les façades projetées doivent s’implanter pour 2/3 au moins de leur longueur sur la ligne d’accroche. Les constructions sujettes à cette disposition sont celles projetées dans la bande d’implantation de 35 mètres (bande grisée) figurant sur l’orientation d’aménagement n°2.

Pour les constructions situées en dehors de la bande d’implantation de 35 mètres (bande grisée) les dispositions des articles 6.1 et 6.2 s’appliquent.

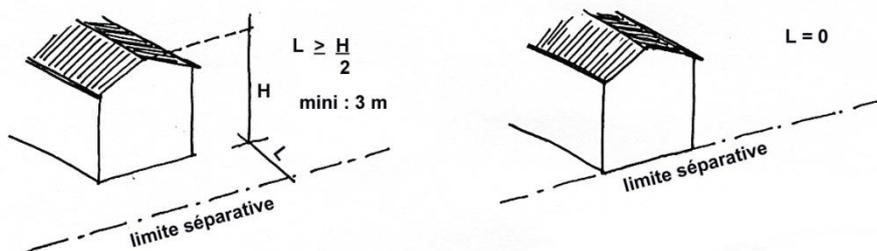
ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales (en dehors du sous-secteur Uph)

7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l’alignement et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu (d’une limite latérale à l’autre), soit en ordre semi-continu ou discontinu (en retrait d’une seule ou des deux limites).

Dans le cas d’une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, les marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et supérieure à 3,00 mètres).

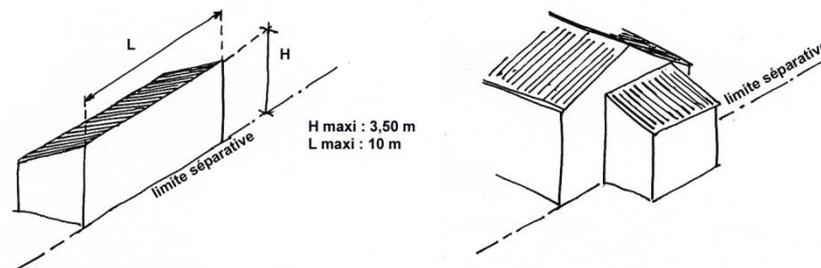


7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 15 mètres définie à l’article 7.1.1

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et supérieure à 3,00 mètres).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes édifiées au-delà de la bande de 15 mètres, n’excède pas 10,00 mètres sur cette même limite,
- lorsque la construction s’appuie au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.



En sus s’appliquent notamment les dispositions de l’article 11.3.2 relatif aux pentes, aux gabarits et à l’aspect des toitures.

7.2 - Exceptions

Dans le cas d’opérations d’ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain, lotissement) une implantation différente peut être autorisée à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles d’implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l’opération elle-même. Cette disposition ne s’applique pas pour les limites entre l’opération et les parcelles riveraines.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions différentes pourront être acceptées dans le cas d’une OAP le précisant.

7.3 - Cas particulier : dans le sous secteur Uph

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit le long des limites séparatives (implantation en ordre continu),
- soit en retrait des limites séparatives (implantation en ordre semi-continu ou discontinu) ; dans ce cas les marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - En dehors du sous secteur Uph,

L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder au maximum 40 % de la superficie de l’unité foncière située dans le secteur Up.

Une emprise au sol supplémentaire n’excédant pas 80 m² est autorisée pour des annexes non accolées à la construction principale.

9.2 - Dans le sous secteur Uph,

L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder au maximum 60 % de la superficie de l’unité foncière située dans le sous secteur Uph.

9.3 – Dans l’ensemble du secteur Up

L’emprise au sol n’est pas réglementée pour les constructions à destination d’équipements collectifs, et les équipements nécessaires à l’exploitation et à la gestion des services d’intérêt général ou collectifs (voirie, réseaux,...).

9.4 – Dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de l’Allée des Gattes

L’extension des bâtiments existants à vocation d’habitat, identifiés en marron dans le document graphique de l’OAP, sera autorisée sous réserve :

- Qu’elle soit limitée à 30 % maximum de la surface de plancher de la construction existante à la date d’approbation du PLU,
- De respecter leurs caractéristiques architecturales originelles,
- Et de sa bonne insertion dans l’environnement urbain existant.

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définitions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l’une se rapportant à la hauteur absolue, l’autre à la hauteur relative à l’alignement et aux limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.2 - Règles générales

10.2.1 – Hauteur absolue en dehors du sous-secteur Uph.

La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la chaussée à l’égout de la toiture ou de l’acrotère, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment voisin en bon état.

La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau de la chaussée pris dans l’axe du projet.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,, la hauteur ne peut excéder 4 mètres au faitage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites séparatives.

10.2.2 – Hauteur absolue dans le sous-secteur Uph

La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la chaussée à l’égout de la toiture, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres.

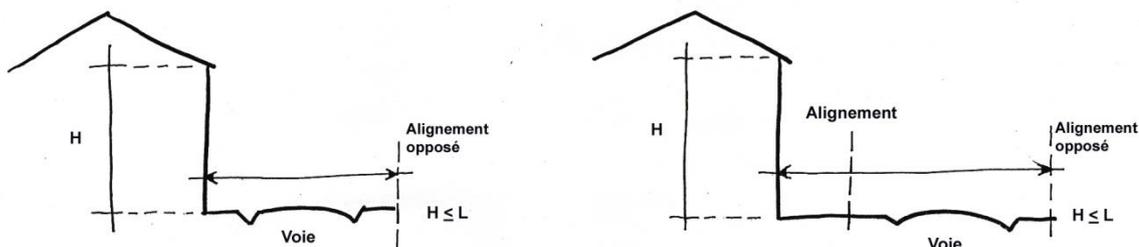
La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau de la chaussée pris dans l’axe du projet.

Une hauteur supérieure est admise pour l’extension d’un bâtiment en bon état existant. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l’égout de la toiture, ne peut excéder la hauteur du bâti existant.

10.2.3 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
 - par rapport aux limites séparatives.
- **Par rapport à l'alignement**, la hauteur des constructions nouvelles doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. La hauteur d'une construction édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs est déterminée à partir de la voie la plus large sur une longueur maximum de 15 mètres.



Par rapport aux limites séparatives : à moins que la construction ne soit attenante aux limites séparatives conformément à l'article Up 7, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En sus des généralités et des dispositions concernant les clôtures détaillées ci-dessous, une annexe au présent règlement expose un ensemble de recommandations architecturales à suivre. Celles-ci concernent aussi bien les constructions nouvelles que les rénovations et transformations de bâtiments existants.

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant; les annexes des habitations telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

La réalisation de sous sols est interdite.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.2 - Façades

Les façades doivent s'harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les enduits dits "de restauration" prêts à l'emploi sont autorisés.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

11.3 - Toitures

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les toitures à faible pente ou mono-pentes sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires (annexes, dépendances), sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher sont dispensées des prescriptions des deux premiers paragraphes sur les toitures.

11.4 – Annexes et dépendances

Les extensions, sous la forme de constructions annexes ou de dépendances, doivent s'inscrire dans l'écriture architecturale d'origine, en recherchant l'équilibre des volumes, la cohérence des matériaux et l'harmonie des couleurs.

Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine à condition de rechercher une composition architecturale en harmonie avec l'environnement urbain existant. Les toitures terrasses seront autorisées.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Généralités

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées, les clôtures électriques, les clôtures réalisées avec du fil de fer barbelé (ou assimilées).

Les clôtures en brande sont autorisées sous respect des conditions cumulatives suivantes :

- être limitées à 60 cm de hauteur, en ajout d’une clôture minérale d’un mètre de hauteur maximum,
- proposer une mise en œuvre soignée, bien intégrée à l’environnement urbain : 7 cm minimum d’épaisseur de la brande, pose sur poteau bois...

11.5.2 - Mise en œuvre

A l’alignement et en limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction : les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d’une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté éventuellement d’un dispositif à claires voies ou d’un grillage décoratif, le tout n’excédant pas 1,60 mètre ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction : les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d’une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
- soit par un grillage d’une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, doublé d’une haie vive composée d’essences régionales diversifiées.

11.6 - Cas particulier du sous secteur Upm

En sus des dispositions précédentes, les règles suivantes s’appliquent :

11.6.1 - Façades

- **Matériaux**

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature tels que corniches, linteaux, jambages,... sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les éléments décoratifs tels que porches, piliers, pilastres sont interdits sur les maisons construites sur un modèle pavillonnaire ; ces éléments décoratifs peuvent se retrouver sur des constructions au volume important (maison édifiée sur deux niveaux, maison de maître recouverte en ardoises ou en matériaux d’aspect, de tonalité et de forme conformes à l’ardoise).

Les annexes des constructions à destination d’habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin doivent être en maçonnerie enduite ou en bois, avec une couverture en tuiles demi rondes ou en matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux tuiles demi-rondes. Des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

- **Pour les bâtiments d’activités**

Les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Le recours à des coloris sombres pourra être exigé en particulier pour les volumes importants. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

- **Baies et ouvertures**

A l’exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l’espace public.

Les vérandas visibles depuis les espaces publics doivent s’harmoniser avec le volume principal de la construction. Elles doivent être considérées comme partie intégrante de la construction et être conçues comme un élément participant à la composition architecturale de la façade.

Dans le cas de constructions anciennes, les aménagements doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l’ordonnancement et le rythme des ouvertures seront respectés.

Pour les constructions nouvelles, les ouvertures d’une même façade doivent s’harmoniser notamment en ce qui concerne leur forme et le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d’une même façade doivent s’harmoniser, notamment en ce qui concerne leur couleur. Les couleurs criardes (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

11.6.2 - Toitures

• Pentes

Les toitures doivent au moins comporter deux pans. Leur pente générale doit être inférieure à 37 % et s’harmoniser avec le bâti existant lorsqu’elles s’inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Dans le cas de couvertures en tuiles ou en matériaux similaires, la toiture ne doit pas déborder par rapport aux murs pignons. Les débordements de toitures en bas de pente ne doivent pas excéder 0,20 mètre.

Un pan unique peut être autorisé dans les cas suivants :

- extension « en appentis » de bâti existant,
- annexes adossées à un bâti existant ou à un mur de soutènement,
- construction dont la largeur en pignon est inférieure à 3,50 mètres et dont la hauteur au faitage est inférieure à 4,00 mètres.

• Dans le cas de bâtiments d’activités,

Les toitures en pente des bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) devront présenter une unité de pente.

• Orientation des faitages dans le sous secteur Upe

Des lignes d’orientation des faitages figurent à l’orientation d’aménagement n°2, parallèlement à l’axe de la future allée promenade. La ligne principale des faitages des constructions doit être rigoureusement parallèle à cet axe. Les constructions sujettes à cette disposition sont celles projetées dans la bande d’implantation de 35 mètres (bande grisée) figurant sur l’orientation d’aménagement n°2.

• Matériaux

Sont autorisés les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux tuiles demi-rondes. Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites. Ces dispositions s’appliquent également aux bâtiments d’activités.

En fonction de l’environnement ou du parti architectural, des couvertures en ardoises ou en matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à l’ardoise peuvent être autorisées (maison édifiée sur deux niveaux, maison de maître recouverte en ardoises ou en matériaux similaires, extension de bâtiment en bon état recouvert en ardoises,...).

Les fenêtres de toit visibles depuis les espaces publics existants ou projetés sont interdites. Les fenêtres de toit autorisées doivent être encastrées et ne pas faire saillie par rapport à la couverture.

Les souches de cheminée existantes en pierre de taille et / ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

Les paraboles et autres antennes lorsqu’elles ne peuvent pas être situées dans les greniers (ou à l’intérieur des bâtiments) devront être localisées de façon à ne pas être vues depuis les espaces publics.

11.6.3 - Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s’ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l’importance, à la localisation du projet, ainsi qu’aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Cas particulier des habitations

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

12.3 - Dispositions particulières

En cas d’impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, de pouvoir aménager le nombre d’emplacements nécessaires, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations soit en réalisant sur un autre terrain situé à proximité les places de stationnement nécessaires soit en justifiant d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

Les espaces de stockage et les dépôts à l’air libre sont interdits dans la marge de recul de la construction définie par rapport aux voies.

Des tampons visuels constitués de plantations d’essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l’impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

Pour les opérations d’aménagement supérieures à 1 hectare (lotissement ou autre) une surface de l’ordre de 10 % minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée sous forme d’espaces verts, d’aires de jeux, de jardins familiaux, de mail planté ou de circulation réservée aux piétons et aux cyclistes.

13.2 - Aires de stationnements

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être conçues avec un souci de paysagement et comporter au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Caractère du secteur :

Le secteur Ua correspond aux quartiers d’activités économiques. Le secteur Ua comprend notamment la zone artisanale route de Saint Gilles Croix de Vie, la zone industrielle des Aures et la zone d’activités située route de Soullans en entrée d’agglomération. Il comprend également le petit secteur d’activités du pas Opton à l’extrême Sud-Ouest de la commune.

Le secteur Ua se caractérise par :

- La présence d’activités à vocation industrielle, commerciale, d’entrepôt, de services,... ;
- Des bâtiments d’activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies ;
- Une densité de construction assez faible.

Vocation du secteur :

Il s’agit à la fois :

- De permettre l’accueil de nouvelles activités compatibles avec celles existantes ;
- De rassembler l’ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers ;
- De permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités.

Le secteur Ua comprend :

- un sous secteur UaL réservé aux activités légères de type artisanal, commercial et de services,... et dans lequel la hauteur des constructions est limitée,
- un sous secteur Uab (situé à La Minotière au Nord Ouest de l’agglomération et rue de la République à l’Ouest du centre bourg) dans lequel les constructions à destination de bureaux et de services peuvent, sous condition de hauteur, s’implanter en limites séparatives.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les travaux exécutés à proximité des ouvrages de transport de gaz sont soumis à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 2 et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article Ua 2 ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières et gravières.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 - En dehors du sous-secteur UaL

- Les constructions à destination :
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - industrielle,
 - de dépôts et d'entrepôts,
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...).

2.1.2 - Dans le sous-secteur UaL

- Les constructions à destination :
 - de commerce et d’artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - de dépôts et d’entrepôts ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d’infrastructures et les équipements nécessaires de superstructures à l’exploitation et à la gestion des services d’intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...).

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d’habitation et leurs annexes à condition :
 - qu’elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l’article Ua 2.1,
 - qu’elles soient intégrées au volume des bâtiments d’activité,ces conditions étant cumulatives ;
- La réfection, l’aménagement et l’extension des constructions à destination d’habitation existantes dans le secteur y compris la construction d’annexes accolées ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient liés à la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

SECTION II

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie.

Il peut également être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d’emprise.

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l’incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à aménager une aire d’évolution à l’intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu’un seul accès automobile à la voie.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la rue de Saint Gilles (R.D. 754) est interdite.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d’habitation ou d’activité doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique, en particulier artisanale et industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l’unité foncière).

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l’axe des voies d’au moins :

- 15 mètres pour la rue de Saint Gilles (route départementale 754), et pour la rue des Marais (route départementale 82),
- 10 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu’elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l’alignement. Dans le cas d’une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Exceptions

Pour l’extension d’un bâtiment implanté avec un retrait inférieur, une implantation différente peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies,...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.3 - Cas particulier des aires de stationnement

L’implantation des constructions par rapport aux aires de stationnement ouvertes au public doit respecter les dispositions décrites à l’article Ua 7 ci après.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d’une implantation en limite séparative, des mesures appropriées doivent être mises en œuvre afin d’éviter la propagation des incendies (murs coupe feu,...).

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

7.3 - Cas particulier des limites formant le périmètre du secteur Ua

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 10,00 mètres ($L = H/2$ et supérieure à 10,00 mètres).

Cette disposition ne s’applique pas aux limites séparatives communes avec le secteur 1AUa.

Dans le sous secteur Uab, les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment ($L = H/2$ et supérieure à 5,00 mètres). Cette disposition ne s’applique pas aux constructions à destination de bureaux et de services. Dans une bande de 3 mètres mesurée par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions à destination de bureaux et de services ne doit toutefois pas excéder 3,20 mètres mesurés à l’acrotère.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d’isolement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes,...

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des éléments techniques indispensables aux constructions autorisées.

10.2 - Dans le sous-secteur UaL

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l’égout des toitures ou de l’acrotère.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel avant tout remaniement à l’égout de toiture.

10.2 - En dehors du sous-secteur UaL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l’état initial du terrain (relief végétation...) et l’aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d’harmonie des volumes et des couleurs.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d’aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d’énergie, ...) est admis dans le respect d’une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d’autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans le cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu’au sol (sans soubassement).

L’emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s’inscrivent dans l’architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d’assurer une bonne intégration à leur environnement.

D’une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l’on fasse jouer notamment l’organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d’opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d’angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). L’utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d’alléger les volumes.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s’harmoniser avec les façades. Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les éventuels bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être établis sur toute la périphérie du bâtiment.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Leur intégration doit être recherchée pour en limiter l’impact visuel.

11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d’extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d’éventuels bâtiments annexes devront s’harmoniser avec le volume principal.

11.5 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d’aménagement doivent rester conformes au caractère de l’environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s’ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d’une haie vive constituée de plusieurs essences régionales diversifiées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d’utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations (places nécessaires à l’établissement commercial, industriel, artisanal ou autre et pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs,...).

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d’essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l’impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple). Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 50% de la quantité plantée.

13.2 - Obligation de planter

Des plantations à créer et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Celles-ci doivent être composées de plantations d’essences régionales et doivent aboutir à un aspect de haie dense permettant de constituer un écran visuel. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 50 % de la quantité plantée.

Les plantations à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions de l’article L.123-1-7^{ème} du Code de l’Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces haies, une fois réalisées, soient préservées dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi ces haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs de composition urbaine, de voie supplémentaire ... à partir du moment où la structure paysagère créée n’est pas altérée.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n’est pas fixé de Coefficient d’Occupation des Sols.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Caractère du secteur :

Le secteur Ue correspond aux pôles d’équipements collectifs, existants ou futurs, de l’agglomération (équipements sportifs et de loisirs...).

Le secteur Ue se caractérise par :

- La présence d’équipements de sports, de loisirs et scolaires (terrains de sports, gymnase, aires de détente, ...) accueillant du public ;
- La présence de bâtiments au volume important ;
- La présence d’un parcellaire assez grand ;

Vocation du secteur :

Il s’agit à la fois :

- de maintenir et de conforter ces pôles d’équipements en accueillant de nouvelles activités compatibles avec celles-ci ;
- de rassembler l’ensemble de ces équipements pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d’habitat) et faciliter leur bon fonctionnement ;
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les travaux exécutés à proximité des ouvrages de transport de gaz sont soumis à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 2 et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à une activité de garage automobile existante ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article Ue 2 ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières et gravières.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Ue 3 à Ue 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs scolaires, socio-éducatifs, culturels, de sports et de loisirs, de tourisme,
 - d'hôtellerie et de restauration,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...).

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ue 3 à Ue 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d’habitation et leurs annexes à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l’article Ue 2.1 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu’elles soient directement liées aux constructions autorisées à l’article Ue 2.1 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient liés à la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

SECTION II

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie.

Il peut également être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d’emprise.

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l’incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d’habitation ou d’activité doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l’unité foncière).

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d’au moins 10 mètres par rapport à l’axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu’elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l’alignement. Dans le cas d’une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L’implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement ouvertes au public doit respecter les dispositions décrites à l’article Ue 7 ci après.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d’une implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et supérieure à 3,00 mètres).

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

7.3 - Cas particulier des limites formant le périmètre du secteur Ue

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 10,00 mètres ($L = H/2$ et supérieure à 10,00 mètres).

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d’isolement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l’état initial du terrain (relief végétation...) et l’aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d’harmonie des volumes et des couleurs.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d’aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d’énergie, ...) est admis dans le respect d’une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d’autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu’au sol (sans soubassement).

L’emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s’inscrivent dans l’architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d’assurer une bonne intégration à leur environnement.

D’une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l’on fasse jouer notamment l’organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d’opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d’angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). L’utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d’alléger les volumes.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s’harmoniser avec les façades. Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les éventuels bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être établis sur toute la périphérie du bâtiment.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Leur intégration doit être recherchée pour en limiter l’impact visuel.

11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d’extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d’éventuels bâtiments annexes devront s’harmoniser avec le volume principal.

11.5 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d’aménagement doivent rester conformes au caractère de l’environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s’ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d’une haie vive constituée de plusieurs essences régionales diversifiées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d’utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Aires de stationnements

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être conçues avec un souci de paysagement et comporter la plantation d’arbres de haute tige.

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

La zone AU, ou zone A Urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d’éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d’y encourager les opérations d’ensemble portant sur des programmes de constructions. Un préfixe précise un phasage indicatif d’urbanisation dans le temps :

- 1AU pour une urbanisation à court et moyen termes ;
- 2AU pour une urbanisation à long terme.

La zone AU est constituée de **3 secteurs** dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- **Le secteur 2AU** dont l’urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. .
- **Les secteurs 1AUp et 1AUa** dont l’urbanisation est soumise au respect des conditions d’aménagement et d’équipement définies le présent règlement accompagné de ses documents graphiques ;

Le secteur 1AUp comprend 8 sous secteurs géographiques : les sous secteurs 1AUp de « **La Longette** », de « **La Morinière** », de « **La Barre** », du « **Marchais** », des « **Tonnelles** », de « **La Croix Blanche** », le sous secteur 1AUpa des « **Les Volettes** » et le sous secteur 1AUpm des « **Gacheries** ».

Le secteur 1AUa comprend un sous-secteur : le **sous secteur 1AUaL**.

Les indices de référence de chaque secteur et sous secteur renvoient aux documents graphiques du règlement.

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

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Caractère du secteur :

Le secteur 2AU est destiné à l’urbanisation future à long terme. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et difficilement accessibles. Les terrains présentent en effet une configuration, une superficie importante, un parcellaire inadapté et une situation stratégique pour le développement de l’urbanisation qui imposent le recours à une opération d’aménagement pour rechercher une cohérence d’ensemble.

Toutefois la faiblesse des équipements et l’insuffisance de liaisons confortables et directes avec le reste de l’agglomération ne permettent pas d’envisager une urbanisation à court terme.

Vocation du secteur :

Afin de préserver l’ensemble des potentialités d’urbanisation du secteur, il s’agit d’interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l’urbanisation.

Dans le secteur 2AU, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu’à l’occasion de la modification ou de la révision du P.L.U., procédures destinées à préciser les conditions de cette urbanisation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les travaux exécutés à proximité des ouvrages de transport de gaz sont soumis à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU2 sont interdites et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures autorisés à l'article 2AU2.2 ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières et gravières.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles 2AU 3 à 2AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...).

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles 2AU 3 à 2AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés à des équipements d'infrastructures ou à des équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Pour les constructions existantes, seules peuvent être autorisées les améliorations des accès existants. Toute création d’accès nouveau est interdite.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Pour les extensions et améliorations de bâtiments existants :

4.1 - Eau potable

Toute construction nécessitant l’eau potable doit être raccordée au réseau public, par l’intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n’est autorisé.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Toute construction nécessitant l’électricité, le téléphone, le gaz... doit être alimentée par l’intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n’est autorisé.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés ...) devront exister à proximité.

La localisation du dispositif d’assainissement non collectif ne doit pas compromettre l’aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

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

6.1 - Règles générales

Les éventuelles extensions des constructions existantes doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l’alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles et des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables.

6.2 - Exceptions

Pour l’extension d’un bâtiment implanté avec un retrait inférieur, une implantation différente peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l’harmonie générale de l’environnement naturel et urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...) :

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

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

Sauf nécessités techniques s’imposant aux ouvrages d’infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes,...

Au dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des éléments techniques indispensables aux constructions autorisées.

10.2 - Règle générale

La hauteur des extensions des constructions existantes, autorisées à l’article 2AU 2.2, ne doit pas excéder la hauteur du bâti existant.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter une unité d’aspect et une simplicité de volume.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant, avec si nécessaire une amélioration de l’aspect d’ensemble (pour les hangars en tôle non laquée par exemple). Les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ;

Les enduits d’une même construction doivent être homogènes

Les constructions annexes doivent présenter un aspect en cohérence avec les constructions principales notamment dans l’emploi des matériaux et la réalisation des enduits. D’autres matériaux et des teintes différentes sont admis pour des abris de jardin n’excédant pas une emprise au sol de 12 m², dans la mesure où ceux-ci sont implantés dans une logique de dissimulation et d’intégration au paysage environnant. Dans tous les cas l’utilisation de matériaux de récupération est interdite.

L’emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d’aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d’énergie, ...) est admis dans le respect d’une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les buttes de terre rapportées au pied d’une construction en vue d’en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d’aménagement doivent rester conformes au caractère de l’environnement local.

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d’infrastructure ou de service public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

13.3 - Obligation de planter

Des plantations à créer et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Celles-ci doivent être composées de plantations d’essences régionales et doivent aboutir à un aspect de haie dense permettant de constituer un écran visuel. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 50% de la quantité plantée.

Les plantations à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions de l’article L.123-1-7^{ème} du Code de l’Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces haies, une fois réalisées, soient préservées dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi ces haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d’accès, de voie supplémentaire ... à partir du moment où la structure paysagère créée n’est pas altérée.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUp recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l’urbanisation imposent le recours à une opération d’aménagement pour rechercher une cohérence d’ensemble.

Vocation du secteur :

Il s’agit de permettre la construction d’ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d’habitat pavillonnaire et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s’apparente au secteur Up de la zone urbaine.

Le secteur 1AUp est divisé en 9 secteurs géographiques :

- **La Longette** situé à l’Ouest de l’agglomération,
- **Les Volettes** situé au Sud Ouest de l’agglomération,
- **La Barre** situé au Nord Ouest de l’agglomération,
- **La Morinière** situé à l’Ouest de l’agglomération,
- **Le Marchais** situé au Nord du centre bourg,
- **Les Tonnelles** situé au Nord de l’agglomération,
- **La Croix Blanche** situé au Sud Est de l’agglomération,
- **La Brigassière** situé au Sud Est de l’agglomération,
- **Les Gacheries** situé à l’Est de l’agglomération.

Un **sous secteur 1AUpa** est défini dans lequel la superficie des unités foncières doit être suffisante afin de permettre la mise en place d’un dispositif d’assainissement non collectif.

Présentation des conditions d’urbanisation

L’urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d’une ou plusieurs opérations d’aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l’article 2 du présent chapitre. Elle doit notamment respecter les principes d’organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement.

Les principes d’organisation définis dans le présent règlement, et figurant sur les documents graphiques, n’ont pas pour objet de figer précisément le parti d’aménagement. Des adaptations des tracés de voies, des voies supplémentaires,... sont bien entendu possibles dans la mesure où les principes exposés dans le règlement sont respectés.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les travaux exécutés à proximité des ouvrages de transport de gaz sont soumis à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE 1AUp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1AUp 2 et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à une activité de garage automobile existante ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article 1AUp 2 ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières et gravières.

ARTICLE 1AUp 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14 et des orientations d'aménagement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...).
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes accolées ou non, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

⇒ L’opération projetée intéresse soit un ensemble foncier d’une superficie minimale de 0,4 hectare soit la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ; cette disposition ne s’applique pas aux constructions à destination d’équipements collectifs ;

⇒ L’opération projetée s’intègre dans un schéma d’aménagement cohérent, portant sur l’ensemble du secteur et respectant les orientations d’aménagement ou les principes d’organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement (voies et amorces de voiries à créer, plantations à créer et à préserver) ;

Les secteurs soumis à l’article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l’Urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. En dehors du secteur f, dont le nombre de logements sociaux est précisé dans l’OAP, la part de logement social sur les autres secteurs de mixité sociale, est fixée à 10 % du programme projeté, pour les opérations de plus de 10 lots.

⇒ De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d’habitations et leurs annexes,
 - d’hôtellerie et de restauration,
 - d’équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à destination d’artisanat, d’entrepôts et les installations classées pour la protection de l’environnement à condition :
 - qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier,
 - qu’elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d’insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu’elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter les nuisances éventuelles,ces conditions étant cumulatives ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient liés à la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUp 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières. Cette disposition s'applique également au passage nouveau aménagé sur fonds voisins.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus d'un logement. Dans le cas d'un passage aménagé sur fonds voisins, destiné à desservir un seul logement, la largeur minimale de la voie peut être ramenée à un minimum de 3,5 mètres d'emprise.

Des tracés indicatifs de voies de ceinture à créer, destinées à être ouverte à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Les voies nouvelles de ceinture doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres d'emprise.

Des tracés indicatifs de voies à créer, destinées à être ouverte à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

Des amorces indicatives de voiries à créer, destinées à être ouverte à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces amorces de voirie doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

Dans le sous secteur 1AU_{pm}, des tracés indicatifs de voirie, de mail structurant et de liaisons douces figurent à l'orientation d'aménagement n°2.

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l’incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la rue de la Vie (R.D. 82) est interdite.

ARTICLE 1AUp 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d’habitation ou d’activité doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain.

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En dehors du sous-secteur 1AUpa :

Sans objet.

5.2 - Dans le sous-secteur 1AUpa :

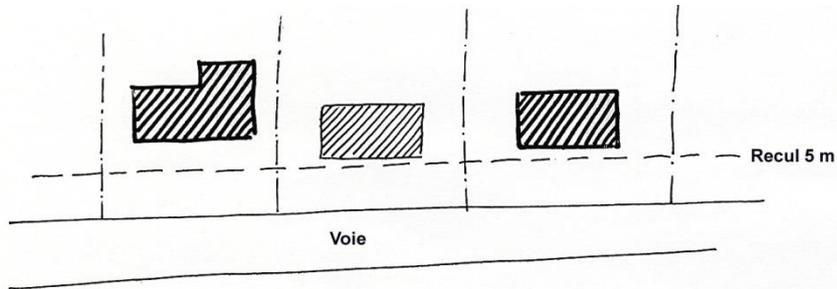
Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif.

En cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés...) devront exister à proximité.

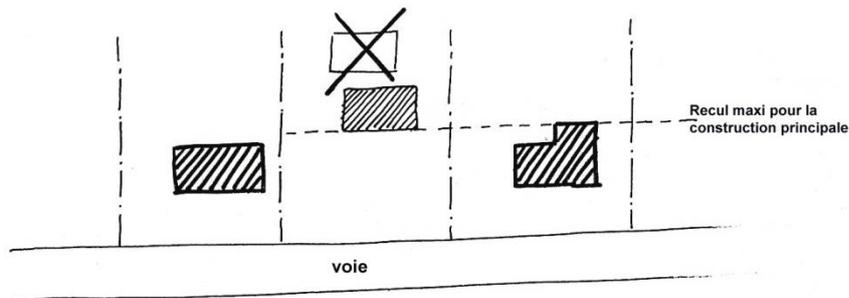
ARTICLE 1AUp 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d’au moins 5 mètres par rapport à l’alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu’elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette prescription s’applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.



Lorsque la construction nouvelle doit s’implanter entre deux parcelles construites, la construction principale à édifier doit s’implanter en harmonie avec les constructions existantes en observant un recul maximum n’excédant pas le recul de la façade arrière des constructions principales environnantes (proscrire les redents afin de garder une image structurée du tissu urbain).



6.2 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l’extension d’un bâtiment implanté différemment ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée différemment, ...) ;
- dans le cas d’opérations d’ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain, lotissements) intéressant la totalité d’un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d’implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l’opération elle-même.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L’implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement ouvertes au public doit respecter les dispositions décrites à l’article 1AUp 7 ci-après.

6.4 - Cas particulier des lignes d’accroche obligatoire des façades dans le sous-secteur 1AUpm

Des lignes d’accroche obligatoire des façades figurent à l’orientation d’aménagement n°2, à 3 mètres en retrait de la limite de l’emplacement réservé n°2 (future allée promenade). Les façades projetées doivent s’implanter pour 2/3 au moins de leur longueur sur la ligne d’accroche. Les constructions sujettes à cette disposition sont celles projetées dans la bande d’implantation de 35 mètres (bande grisée) figurant sur l’orientation d’aménagement n°2.

Pour les constructions situées en dehors de la bande d’implantation de 35 mètres (bande grisée) les dispositions des articles 6.1 et 6.2 s’appliquent.

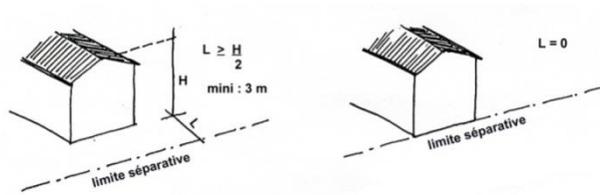
ARTICLE 1AUp 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l’alignement et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu (d’une limite latérale à l’autre), soit en ordre semi-continu ou discontinu (en retrait d’une seule ou des deux limites).

Dans le cas d’une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, les marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et supérieure à 3,00 mètres).

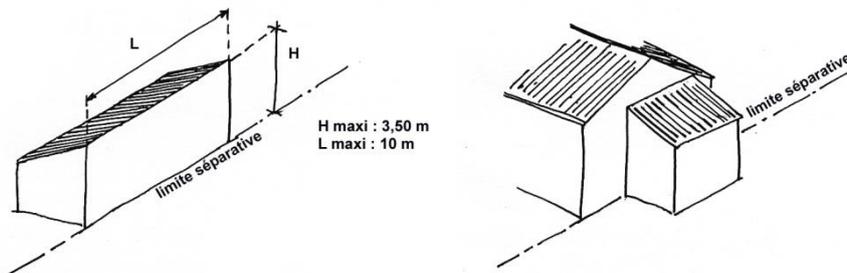


7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 15 mètres définie à l’article 7.1.1

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et supérieure à 3,00 mètres).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes édifiées au-delà de la bande de 15 mètres, n’excède pas 10,00 mètres sur cette même limite,
- lorsque la construction s’appuie au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.



En sus s’appliquent notamment les dispositions de l’article 11.3.2 relatif aux pentes, aux gabarits et à l’aspect des toitures.

7.2 - Exceptions

Dans le cas d’opérations d’ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain, lotissement) une implantation différente peut être autorisée à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles d’implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l’opération elle-même. Cette disposition ne s’applique pas pour les limites entre l’opération et les parcelles riveraines.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder au maximum 40 % de la superficie de l’unité foncière située dans le secteur 1AUp.

Une emprise au sol supplémentaire n’excédant pas 80 m² est autorisée pour des annexes non accolées à la construction principale.

ARTICLE 1AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définitions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles: l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur de chaque façade est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

10.2 - Règles générales

10.2.1 – Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la chaussée à l’égout de la toiture ou de l’acrotère, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment voisin en bon état.

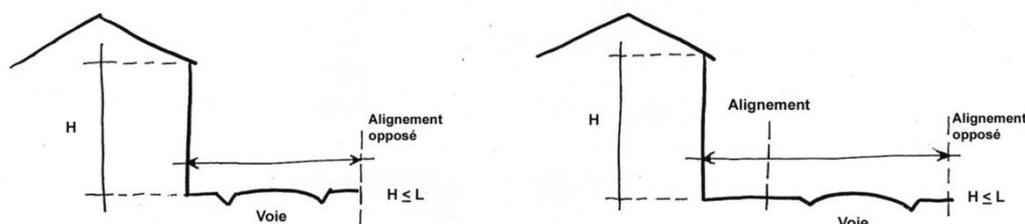
La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau de la chaussée pris dans l’axe du projet.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers, ..., la hauteur ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites séparatives.

10.2.2 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
 - par rapport aux limites séparatives.
- **Par rapport à l'alignement** : la hauteur des constructions nouvelles doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l’alignement opposé n’excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. La hauteur d’une construction édifiée à la rencontre de deux voies d’inégales largeurs est déterminée à partir de la voie la plus large sur une longueur maximum de 15 mètres.



- **Par rapport aux limites séparatives** : à moins que la construction ne soit attenante aux limites séparatives conformément à l’article 1AUp 7, la différence d’altitude entre tout point de la construction et tout point de des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

ARTICLE 1AUp 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En sus des généralités et des dispositions concernant les clôtures détaillées ci-dessous, une annexe au présent règlement expose un ensemble de recommandations architecturales à suivre. Celles-ci concernent aussi bien les constructions nouvelles que les rénovations et transformations de bâtiments existants.

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes des habitations telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

La réalisation de sous sols est interdite.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.2 - Façades

Les façades doivent s'harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les enduits dits "de restauration" prêts à l'emploi sont autorisés.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

11.3 - Toitures

Les toitures seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les toitures à faible pente ou mono-pentes sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires (annexes, dépendances), sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher sont dispensées des prescriptions des deux premiers paragraphes sur les toitures.

11.4 – Annexes et dépendances

Les extensions, sous la forme de constructions annexes ou de dépendances, doivent s'inscrire dans l'écriture architecturale d'origine, en recherchant l'équilibre des volumes, la cohérence des matériaux et l'harmonie des couleurs.

Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine à condition de rechercher une composition architecturale en harmonie avec l'environnement urbain existant. Les toitures terrasses seront autorisées.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Généralités

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées, les clôtures électriques, les clôtures réalisées avec du fil de fer barbelé (ou assimilées).

Les clôtures en brande sont autorisées sous respect des conditions cumulatives suivantes :

- être limitées à 60 cm de hauteur, en ajout d'une clôture minérale d'un mètre de hauteur maximum,
- proposer une mise en œuvre soignée, bien intégrée à l'environnement urbain : 7 cm minimum d'épaisseur de la brande, pose sur poteau bois...

11.5.2 - Mise en œuvre

A l'alignement et en limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction : les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté éventuellement d'un

dispositif à claires voies ou d’un grillage décoratif, le tout n’excédant pas 1,60 mètre ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction : les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d’une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
- soit par un grillage d’une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, doublé d’une haie vive composée d’essences régionales diversifiées.

11.6 - Cas particulier du sous secteur 1AUpm

En sus des dispositions précédentes, les règles suivantes s’appliquent :

11.6.1 - Façades

- **Matériaux**

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature tels que corniches, linteaux, jambages,... sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les éléments décoratifs tels que porches, piliers, pilastres sont interdits sur les maisons construites sur un modèle pavillonnaire ; ces éléments décoratifs peuvent se retrouver sur des constructions au volume important (maison édifiée sur deux niveaux, maison de maître recouverte en ardoises ou en matériaux d’aspect, de tonalité et de forme conformes à l’ardoise).

Les annexes des constructions à destination d’habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin doivent être en maçonnerie enduite ou en bois, avec une couverture en tuiles demi rondes ou en matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux tuiles demi-rondes. Des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

- **Pour les bâtiments d’activités**

Les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Le recours à des coloris sombres pourra être exigé en particulier pour les volumes importants. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

- **Baies et ouvertures**

A l’exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l’espace public.

Les vérandas visibles depuis les espaces publics doivent s’harmoniser avec le volume principal de la construction. Elles doivent être considérées comme partie intégrante de la construction et être conçues comme un élément participant à la composition architecturale de la façade.

Dans le cas de constructions anciennes, les aménagements doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l’ordonnancement et le rythme des ouvertures seront respectés.

Pour les constructions nouvelles, les ouvertures d’une même façade doivent s’harmoniser notamment en ce qui concerne leur forme et le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d’une même façade doivent s’harmoniser, notamment en ce qui concerne leur couleur. Les couleurs criardes (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

11.6.2 - Toitures

• **Pentes**

Les toitures doivent au moins comporter deux pans. Leur pente générale doit être inférieure à 37 % et s’harmoniser avec le bâti existant lorsqu’elles s’inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Dans le cas de couvertures en tuiles ou en matériaux similaires, la toiture ne doit pas déborder par rapport aux murs pignons. Les débordements de toitures en bas de pente ne doivent pas excéder 0,20 mètre.

Un pan unique peut être autorisé dans les cas suivants :

- extension « en appentis » de bâti existant,
- annexes adossées à un bâti existant ou à un mur de soutènement,
- construction dont la largeur en pignon est inférieure à 3,50 mètres et dont la hauteur au faitage est inférieure à 4,00 mètres.

• **Dans le cas de bâtiments d’activités,**

Les toitures en pente des bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) devront présenter une unité de pente.

• **Orientation des faitages dans le sous secteur 1AUpm**

Des lignes d’orientation des faitages figurent à l’orientation d’aménagement n°2, parallèlement à l’axe de la future allée promenade. La ligne principale des faitages des constructions doit être rigoureusement parallèle à cet axe. Les constructions sujettes à cette disposition sont celles projetées dans la bande d’implantation de 35 mètres (bande grisée) figurant sur l’orientation d’aménagement n°2.

• **Matériaux**

Sont autorisés les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux tuiles demi-rondes. Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites. Ces dispositions s’appliquent également aux bâtiments d’activités.

En fonction de l’environnement ou du parti architectural, des couvertures en ardoises ou en matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à l’ardoise peuvent être autorisées (maison édifiée sur deux niveaux, maison de maître recouverte en ardoises ou en matériaux similaires, extension de bâtiment en bon état recouvert en ardoises,...).

Les fenêtres de toit visibles depuis les espaces publics existants ou projetés sont interdites. Les fenêtres de toit autorisées doivent être encastrées et ne pas faire saillie par rapport à la couverture.

Les souches de cheminée existantes en pierre de taille et / ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

Les paraboles et autres antennes lorsqu’elles ne peuvent pas être situées dans les greniers (ou à l’intérieur des bâtiments) devront être localisées de façon à ne pas être vues depuis les espaces publics.

11.6.3 - Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s’ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE 1AUp 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l’importance, à la localisation du projet, ainsi qu’aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Cas particulier des habitations

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUp 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

Les espaces de stockage et les dépôts à l’air libre sont interdits dans la marge de recul de la construction définie par rapport aux voies.

Pour les opérations d’aménagement supérieure à 1 hectare (lotissement ou autre) une surface de l’ordre de 10 % de la superficie totale du terrain doit être aménagée sous forme d’espaces verts, d’aires de jeux, de mail planté ou de circulation réservée aux piétons et aux cyclistes.

13.2 - Aires de stationnements

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être conçues avec un souci de paysagement et comporter au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

13.3 - Obligation de planter

Des plantations à créer et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Celles-ci doivent être composées de plantations d’essences régionales et doivent aboutir à un aspect de haie dense permettant de constituer un écran visuel. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 50% de la quantité plantée.

Les plantations à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions de l’article L.123-1-7^{ème} du Code de l’Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces haies, une fois réalisées, soient préservées dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi ces haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs de composition urbaine, de voie supplémentaire ... à partir du moment où la structure paysagère créée n’est pas altérée.

ARTICLE 1Aup 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUa recouvre des terrains en contact avec la zone artisanale de la route de Saint Gilles Croix de Vie et avec la zone industrielle des Aures. Leur caractère naturel, leur configuration, un parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l’urbanisation imposent le recours à une opération d’aménagement pour rechercher une cohérence d’ensemble.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur 1AUa s’apparente au secteur Ua de la zone urbaine. D’une façon générale, il s’agit d’organiser l’accueil d’activités économiques nouvelles en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Le secteur 1AUa comprend un sous secteur : le **sous secteur 1AUaL** réservé aux activités légères de type artisanal, commercial et de services,... et dans lequel la hauteur des constructions est limitée.

Présentation des conditions d’urbanisation

L’urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d’une ou plusieurs opérations d’aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l’article 2 du présent chapitre. Elle doit notamment respecter les principes d’organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement.

Les principes d’organisation définis dans le présent règlement, et figurant sur les documents graphiques, n’ont pas pour objet de figer précisément le parti d’aménagement. Des adaptations des tracés de voies, des voies supplémentaires,... sont bien entendu possibles dans la mesure où les principes exposés dans le règlement sont respectés.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les travaux exécutés à proximité des ouvrages de transport de gaz sont soumis à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 2 et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article 1AUa 2 ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières et gravières.

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUa 3 à 1AUa 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

2.2 - Dans le sous secteur 1AUa, sont admises, dans le respect des articles 1AUa 3 à 1AUa 14, et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

⇒ L’opération projetée s’intègre dans un schéma d’aménagement cohérent, portant sur l’ensemble du secteur, et respectant les principes d’organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement (voies et amorces de voiries à créer, plantations à créer et à préserver) ;

⇒ De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 - En dehors du sous-secteur 1AUaL

- Les constructions à destination :
 - de commerce et d’artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - industrielle,
 - de dépôts et d’entrepôts ,
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à destination d’habitation et leurs annexes à condition :
 - qu’elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l’article 1AUaL 2.2.1,
 - qu’elles soient intégrées au volume des bâtiments d’activité,ces conditions étant cumulatives ;

2.2.2 - Dans le sous-secteur 1AUaL

- Les constructions à destination :
 - de commerce et d’artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - de dépôts et d’entrepôts,
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à destination d’habitation et leurs annexes à condition :
 - qu’elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l’article 1AUaL 2.2.2,
 - qu’elles soient intégrées au volume des bâtiments d’activité,ces conditions étant cumulatives ;

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

Des tracés indicatifs de voies à créer, destinées à être ouverte à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

Des amorces indicatives de voiries à créer, destinées à être ouverte à la circulation automobile, figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces amorces de voirie doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à aménager une aire d’évolution à l’intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu’un seul accès automobile à la voie.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la rue de Saint Gilles (R.D. 754) est interdite.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d’habitation ou d’activité doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique, en particulier artisanale et industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l’unité foncière).

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l’axe des voies d’au moins :

- 15 mètres pour la rue de Saint Gilles (route départementale 754),
- 10 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu’elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l’alignement. Dans le cas d’une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.3 - Cas particulier des aires de stationnement

L’implantation des constructions par rapport aux aires de stationnement ouvertes au public doit respecter les dispositions décrites à l’article 1AUa 7 ci après.

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d’une implantation en limite séparative, des mesures appropriées doivent être mises en œuvre afin d’éviter la propagation des incendies (murs coupe feu,...).

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

7.3 - Cas particulier des limites formant le périmètre du secteur 1AUa

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite

séparative, soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 10,00 mètres ($L = H/2$ et supérieure à 10,00 mètres).

Cette disposition ne s’applique pas aux limites séparatives communes avec le secteur Ua.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d’isolement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes,...

Au dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des éléments techniques indispensables aux constructions autorisées.

10.2 - Dans le sous secteur 1AUaL

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l’égout des toitures ou de l’acrotère.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel avant tout remaniement à l’égout de toiture.

10.2 - En dehors du sous secteur 1AUaL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l’état initial du terrain (relief végétation...) et l’aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d’harmonie des volumes et des couleurs.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d’aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d’énergie, ...) est admis dans le respect d’une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d’autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu’au sol (sans soubassement).

L’emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s’inscrivent dans l’architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d’assurer une bonne intégration à leur environnement.

D’une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l’on fasse jouer notamment l’organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d’opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d’angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). L’utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d’alléger les volumes.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s’harmoniser avec les façades. Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les éventuels bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être établis sur toute la périphérie du bâtiment.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Leur intégration doit être recherchée pour en limiter l’impact visuel.

11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d’extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d’éventuels bâtiments annexes devront s’harmoniser avec le volume principal.

11.5 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d’aménagement doivent rester conformes au caractère de l’environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s’ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d’une haie vive constituée de plusieurs essences régionales diversifiées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d’utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations (places nécessaires à l’établissement commercial, industriel, artisanal ou autre et pour le stationnement du personnel, des visiteurs, de livreur, ...).

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d’essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l’impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple). Les essences persistantes (conifères, ...) ne dépasseront pas 50% de la quantité plantée.

13.2 - Obligation de planter

Des plantations à créer et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Celles-ci doivent être composées de plantations d’essences régionales et doivent aboutir à un aspect de haie dense permettant de constituer un écran visuel. Les essences persistantes (conifères, ...) ne dépasseront pas 50% de la quantité plantée.

Les plantations à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions de l’article L.123-1-7^{ème} du Code de l’Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces haies, une fois réalisées, soient préservées dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi ces haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs de composition urbaine, de voie supplémentaire ... à partir du moment où la structure paysagère créée n’est pas altérée.

ARTICLE 1AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

La zone A ne comprend pas de secteurs indicés. L’indice A de référence renvoie aux documents graphiques du règlement.

Caractère de la zone A

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s’est développée l’activité agricole. Il se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- d’exploitations agricoles.

Les constructions agricoles prédominent largement.

Vocation de la zone A

Il s’agit à la fois :

- de préserver l’ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques liées à l’agriculture,
- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s’adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l’agriculture,
- de permettre d’éventuelles installations de nouveaux sièges d’exploitation agricole dans un environnement adapté.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l’agriculture.

La zone A comprend un secteur inconstructible, le **secteur Ai**, dans lequel il s’agit de préserver les espaces libres aux abords de l’agglomération et ainsi :

- prévenir les nuisances éventuelles avec les quartiers d’habitat,
- ne pas hypothéquer d’éventuelles possibilités d’extension urbaine à long terme (principe de précaution).

Les bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l’article L 123.1.5 du Code de l’Urbanisme. Les changements d’affectation y sont autorisés.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...), à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...).

En dehors du secteur Ai :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ou à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole (retenues collinaires, station de pompage, réservoir d'eau pour l'irrigation,...) ;

- Les reconstructions à l’identique, après destruction par sinistre, dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas de la reconstruction d’un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (modénature, matériaux...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

En dehors du secteur Ai :

- Les constructions nouvelles à destination d’habitation et leurs extensions à condition :
 - qu’elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction),
 - qu’elles soient localisées le plus près possible d’un bâtiment de l’exploitation ; dans tous les cas, l’éloignement n’excèdera jamais plus de 200 mètres hormis en cas d’impossibilité technique dûment justifiée (topographie mouvementée, ligne à haute tension,...),
 - dans le cas de création d’une nouvelle exploitation agricole, que la construction d’habitation soit édifiée après les bâtiments d’exploitation, ces conditions étant cumulatives.
- Les constructions à destination de commerces, de bureaux et de services nécessaires aux activités de l’exploitation agricole à condition :
 - que celles-ci constituent un prolongement de l’activité de production (local de vente sur place des produits de la ferme, laboratoire de transformation des produits agricoles,...),
 - que celles-ci soient localisées le plus près possible d’un bâtiment de l’exploitation ; dans tous les cas, l’éloignement n’excèdera jamais plus de 200 mètres hormis en cas d’impossibilité technique dûment justifiées, ces conditions étant cumulatives.
- Les annexes aux logements de fonction existants liés à l’agriculture, à condition que celles-ci soient localisées à moins de 25 mètres de l’habitation ;
- La réfection et l’aménagement d’un ancien bâtiment agricole dans le cadre d’un changement de destination de ce dernier en habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l’emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de pierres,...) et être mentionné aux documents graphiques du règlement (légende spécifique), conformément aux articles L 123-1-5 et R 123-12 du Code de l’Urbanisme.
 - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - les transformations projetées ne doivent pas porter atteinte à l’exploitation agricole ;
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
 - la création de 2 logements au maximum, sans extension de la construction existante.
- La réfection, l’aménagement et l’extension d’un ancien bâtiment agricole dans le cadre d’un changement de destination de ce dernier en activité lié au tourisme (ex : gîte rural, salle de réception, table d’hôte, ferme auberge, ...) dans la mesure où l’activité touristique constitue un complément à l’activité de l’exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l’emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de pierres,...),
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et du trafic ferroviaire ;

- Les terrains de camping déclarés (campings à la ferme) ne nécessitant pas d’autorisation d’aménagement pour accueillir soit jusqu’à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu’à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R.443-6-4 du Code l’Urbanisme) à condition que ceux-ci constituent un complément de l’activité de l’exploitation agricole ;

Les constructions nouvelles à destination d’habitation sont interdites dans la zone de protection sanitaire reportée autour de la station d’épuration sur les pièces graphiques du règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l’incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s’ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE A 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l’eau potable doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Les activités recevant du public (ferme auberge, campings déclarés (campings à la ferme),...) doivent être raccordées au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées s’il existe. En cas d’absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d’assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Routes départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l’axe des voies d’au moins :

- 35 mètres pour la route départementale 32,
- 25 mètres pour les autres routes départementales,

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un retrait inférieur, une implantation en alignement ou en retrait des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

6.2 - Autres voies publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d’au moins 10 mètres par rapport à l’axe des voies, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l’alignement.

Pour l’extension d’un bâtiment existant implanté avec un retrait inférieur, une implantation différente peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...).

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

6.4 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins trois mètres en retrait de l’alignement.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de quatre mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définitions

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

La hauteur de chaque façade est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l’égout de la toiture ou de l’acrotère, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment voisin en bon état.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 2,80 mètres au droit des limites séparatives.

Pour les constructions à destination agricole, il n’est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En sus des généralités et des dispositions concernant les clôtures détaillées ci-dessous, une annexe au présent règlement expose un ensemble de recommandations architecturales à suivre. Celles-ci concernent aussi bien les constructions nouvelles que les rénovations et transformations de bâtiments existants.

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d’expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d’aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l’édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d’aspect et s’intégrer dans le bâti existant.

Les extensions, sous la forme de constructions annexes ou de dépendances, doivent s’inscrire dans l’écriture architecturale d’origine, en recherchant l’équilibre des volumes, la cohérence des matériaux et l’harmonie des couleurs. Ces extensions pourront être d’écriture contemporaine à condition de rechercher une composition architecturale en harmonie avec l’environnement urbain existant. Les toitures terrasses seront autorisées.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d’aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d’énergie, ...) est admis dans le respect d’une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

La réalisation de sous-sols est interdite.

L’emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d’une même construction doivent être homogènes

Les buttes de terre rapportées au pied d’une construction en vue d’en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d’aménagement doivent rester conformes au caractère de l’environnement local.

Dans le cas d’anciens bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination en habitation autorisé à l’article 2, les aménagements et les transformations doivent se faire dans le respect de l’intégrité du bâtiment en respectant notamment l’ordonnancement et le rythme des ouvertures.

11.2 - Clôtures

L’édification de clôtures n’est pas obligatoire.

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L’emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

Pour les terrains non bâtis, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piques bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.

Pour les terrains supportant des bâtiments d’habitation ou d’activités, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres où enduit comme les constructions; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
- soit par un grillage doublé d’une haie vive composée d’essences régionales diversifiées.

La hauteur des clôtures minérales et des grillages éventuels devra être :

- comprise entre 1,00 et 1,60 mètre en façade et en limite séparative jusqu’au droit de la façade de la construction,
- inférieure ou égale à 2,00 mètres en limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Des tampons visuels constitués de plantations d’essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l’impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments agricoles par exemple).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d’arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l’article L.123-1-7^{ème} du Code de l’Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d’exploitation agricole, d’accès... à partir du moment où la structure du paysage n’en est pas altérée.

13.3 - Espaces Boisés Classés

Les constructions nouvelles doivent être éloignée de 7 mètres au minimum par rapport aux lisières des bois et forêts répertoriées en espaces boisés classés.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

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

La constructibilité est limitée.

La zone naturelle et forestière est constituée de 7 secteurs :

- Le secteur N strict;
- Le secteur Nh,
- Le secteur Nhr,
- Le secteur NL,
- Le secteur Nc,
- Le secteur Np,
- Le secteur Nep,

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

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

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT

Caractère du secteur :

Le secteur N strict comprend les espaces naturels et les sites de qualité remarquablement bien préservés de la commune.

Il recouvre à cet effet la vallée de la Vie, les rives de la Vie entre la Grande Bretonnière et le Pas Opton, les boisements qui accompagnent la route Challans / Les Sables d’Olonne (concernés par la ZNIEFF du secteur de Soullans - Challans - Commequiers).

Le secteur N strict recouvre également les principaux boisements qui animent le territoire communal.

Le secteur N strict ne comprend aucune construction.

Vocation du secteur :

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l’intérêt écologique des milieux naturels, il s’agit de limiter fortement la constructibilité.

Un **sous-secteur Na** est défini en coïncidence avec les zones humides de l’estuaire de la Vie rattachées au marais Breton. Le sous-secteur Na recouvre également la zone de richesse ornithologique de la baie de Bourgneuf et du marais Breton dont l’extrémité orientale concerne une petite partie du territoire de Commequiers (à l’extrême sud-ouest de la commune).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout défrichement est interdit et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 sont interdites.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...) à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble du secteur N strict :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt des milieux naturels environnants ;
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

En dehors du sous secteur Na :

- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau) à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre, en vue de les dissimuler le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées afin de créer un tampon visuel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, soumis ou non à autorisation, à condition
 - qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou directement liés à des équipements d'infrastructures ou de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs,
 - qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des milieux naturels environnants,

- qu'ils n'entravent pas l'équilibre du régime hydraulique des cours d'eau, ces conditions étant cumulatives ;
- Les aménagements légers non bâtis liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage, aire de pique-nique, parcours santé,...) à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site ;
- Les équipements d'infrastructures, les installations et ouvrages techniques ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au traitement des eaux de type lagunes d'assainissement ou autres ... à condition que leur localisation ne remette pas en cause l'intérêt du site. En vue de les dissimuler le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées afin de créer un tampon visuel ;
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et du trafic ferroviaire.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE N 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Sans objet

4.2 - Eaux usées

Sans objet

4.3 - Eaux pluviales

Sans objet

4.4 - Autres réseaux

Les branchements et extensions de réseaux non destinés à desservir une construction ou une installation existantes ou autorisées sont interdits.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Routes départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l’axe des voies d’au moins :

- 35 mètres pour la route départementale 32,
- 25 mètres pour les autres routes départementales,

6.2 - Autres voies publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d’au moins 10 mètres par rapport à l’axe des voies, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l’alignement.

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de quatre mètres en retrait de celle-ci.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piques bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Des tampons visuels constitués de plantations d’essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l’impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments agricoles par exemple).

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d’arbres à préserver à mettre en valeur au titre de l’article L.123-1-7^{ème} du Code de l’Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d’exploitation agricole, d’accès... à partir du moment où la structure du paysage n’en est pas altérée.

13.3 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d’occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh

Caractère du secteur :

Le secteur Nh correspond à certains hameaux existants dans l’espace rural, qui rassemblent essentiellement des constructions à destination d’habitation sans lien avec l’agriculture ainsi que quelques activités artisanales.

Le secteur Nh se compose d’une assez grande diversité de bâtis. Alors que certains hameaux se caractérisent par un bâti ancien et relativement dense (mais pas forcément implanté à l’alignement des voies), d’autres présentent davantage des modèles d’urbanisation pavillonnaire. Ponctuellement on rencontre des hameaux présentant ces deux types d’organisation.

Vocation du secteur :

Le secteur Nh a pour objet de permettre l’évolution des habitations existantes (extension, construction d’annexes), le changement de destination du patrimoine bâti de qualité et d’accueillir ponctuellement des constructions supplémentaires en comblement de « dents creuses ».

Dans le secteur Nh, les capacités d’accueil sont volontairement limitées afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers alentours ainsi qu’à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages environnants (article R.123-8 du Code de l’Urbanisme).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout défrichement est interdit et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh 2 sont interdites.

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Nh 2 à Nh 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...).
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Nh 3 à Nh 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes (accolées ou non) aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti projeté doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment et de toute installation d'exploitation agricole en activité,
 - l'emprise au sol des constructions projetées respecte les conditions fixées à l'article Nh 9, ces conditions étant cumulatives.
- La réfection et l'aménagement d'un ancien bâtiment agricole dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, ou en local de classes vertes, de sports et de loisirs, de tourisme (hôtellerie, restauration,...) ou d'artisanat d'art, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de pierres,...),
 - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment et de toute installation d'exploitation agricole en activité,
 - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - les aménagements projetés ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...),

- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et du trafic ferroviaire ;
- Les reconstructions à l’identique, après destruction par sinistre, dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas de la reconstruction d’un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (modénature, matériaux...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient indispensables pour la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

SECTION II

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N° 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l’incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s’ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la route départementale 754 est interdite.

ARTICLE N° 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l’eau potable doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées s’il existe. En cas d’absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d’assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE N° 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Routes départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l’axe des voies d’au moins :

- 35 mètres pour la route départementale 32,
- 25 mètres pour les autres routes départementales,

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un retrait inférieur, une implantation en alignement ou en retrait des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

6.2 - Autres voies publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d’au moins 5 mètres par rapport à l’alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu’elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette prescription s’applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.3 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l’extension d’un bâtiment implanté différemment ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée différemment, ...).

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

6.4 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins trois mètres en retrait de l’alignement.

ARTICLE N°7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de quatre mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE N° 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L’emprise au sol des constructions est la projection verticale des bâtiments au sol, débords compris. Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l’emprise au sol.

9.2 - Règle générale

L’emprise au sol des constructions est réglementée de la façon suivante où S est la surface de l’unité foncière et E l’emprise au sol maximum des constructions mesurée en m² :

- $S \leq 400 \text{ m}^2$: $E = S \times 0,4 + 40$
- $400 \text{ m}^2 < S < 1250 \text{ m}^2$: $E = 200 + [0,06 \times (S - 400)]$
- $S \geq 1250 \text{ m}^2$: $E = S \times 0,2$

L’emprise au sol des piscines couvertes ne doit pas excéder 150 m².

ARTICLE N° 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définitions

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

La hauteur de chaque façade est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Règles générales

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l’égout de la toiture ou de l’acrotère, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment voisin en bon état.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,, la hauteur ne peut excéder 5 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En sus des généralités et des dispositions concernant les clôtures détaillées ci-dessous, une annexe au présent règlement expose un ensemble de recommandations architecturales à

suivre. Celles-ci concernent aussi bien les constructions nouvelles que les rénovations et transformations de bâtiments existants.

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes des habitations telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

La réalisation de sous sols est interdite.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Dans le cas de constructions anciennes, les aménagements doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des ouvertures seront respectés.

11.2 - Façades

Les façades doivent s'harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les enduits dits "de restauration" prêts à l'emploi sont autorisés.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

11.3 - Toitures

Les toitures seront de préférence à 2 pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les toitures à faible pente ou mono-pentes sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires (annexes, dépendances), sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher sont dispensées des prescriptions des deux premiers paragraphes sur les toitures.

11.4 - Annexes et dépendances

Les extensions, sous la forme de constructions annexes ou de dépendances, doivent s'inscrire dans l'écriture architecturale d'origine, en recherchant l'équilibre des volumes, la cohérence des matériaux et l'harmonie des couleurs.

Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine à condition de rechercher une composition architecturale en harmonie avec l'environnement urbain existant. Les toitures terrasses seront autorisées.

11.5 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- En façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :
 - soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claires voies ou en brande ou d'un grillage décoratif, le tout n'excédant pas 1,60 mètre ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
 - soit par un grillage décoratif d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

Les clôtures en brande sont autorisées sous respect des conditions cumulatives suivantes :

- être limitées à 60 cm de hauteur, en ajout d'une clôture minérale d'un mètre de hauteur maximum,
 - proposer une mise en œuvre soignée, bien intégrée à l'environnement urbain : 7 cm minimum d'épaisseur de la brande, pose sur poteau bois...
- En limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction :
 - soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,

- soit par un grillage d’une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, doublé d’une haie vive composée d’essences régionales diversifiées.

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d’arbres à préserver à mettre en valeur au titre de l’article L.123-1-7^{ème} du Code de l’Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d’exploitation agricole, d’accès... à partir du moment où la structure du paysage n’en est pas altérée.

13.3 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d’occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les constructions nouvelles doivent être éloignée de 7 mètres au minimum par rapport aux lisières des bois et forêts répertoriées en espaces boisés classés.

ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n’est pas fixé de Coefficient d’Occupation des Sols.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nhr

Caractère du secteur :

Le secteur Nhr correspond principalement aux habitations sans lien avec l’agriculture disséminées dans l’espace rural. Le secteur Nhr comprend des habitations isolées mais aussi des habitations enclavées au sein de structures agricoles.

Le secteur Nhr se compose d’une assez grande diversité de bâtis. Alors que certains lieux dits se caractérisent par un bâti ancien et relativement dense (mais pas forcément implanté à l’alignement des voies), d’autres présentent davantage des modèles d’urbanisation pavillonnaire.

Vocation du secteur :

Le secteur Nhr a pour objet de permettre l’extension limitée des habitations existantes et de permettre le changement de destination du patrimoine bâti de qualité.

Dans le secteur Nhr, les capacités d’accueil sont volontairement limitées afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers alentours ainsi qu’à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages environnants (article R.123-8 du Code de l’Urbanisme).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Nhr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nhr 2 sont interdites.

ARTICLE Nhr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Nhr 2 à Nhr 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...).
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Nhr 3 à Nhr 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement et l'extension des habitations existantes ainsi que la construction d'annexes indépendantes de la construction principale, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les extensions ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...),
 - l'emprise au sol cumulée des extensions à destination d'habitation et des annexes projetées respecte les conditions fixées à l'article Nhr 9,
 - les annexes ne doivent pas aboutir à la création de logement supplémentaire, ces conditions étant cumulatives ;
- La réfection, l'aménagement, l'extension (y compris la construction d'annexes accolées ou non), d'un ancien bâtiment agricole dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, ou en local de classes vertes, de sports et de loisirs, de tourisme (hôtellerie, restauration,...) ou d'artisanat d'art, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de pierres,...),
 - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment et de toute installation d'exploitation agricole en activité,
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,

- les aménagements et extensions projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l’activité agricole (épandage, circulation d’engins agricoles,...),
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
 - l’emprise au sol cumulée des extensions à destination d’habitation et des annexes projetées (annexes accolées ou non) respecte les conditions fixées à l’article Nhr 9, ces conditions étant cumulatives.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et du trafic ferroviaire ;
 - Les reconstructions à l’identique, après destruction par sinistre, dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas de la reconstruction d’un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (modénature, matériaux...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient indispensables pour la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

Les constructions nouvelles à destination d’habitation sont interdites dans la zone de protection sanitaire reportée autour de la station d’épuration sur les pièces graphiques du règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nhr 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l’incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s’ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir des routes départementales 32, 82, 94 et 754 est interdite.

ARTICLE Nhr 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l’eau potable doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées s’il existe. En cas d’absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d’assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nhr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Nhr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Routes départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l’axe des voies d’au moins :

- 35 mètres pour la route départementale 32,
- 25 mètres pour les autres routes départementales,

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un retrait inférieur, une implantation en alignement ou en retrait des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

6.2 - Autres voies publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d’au moins 5 mètres par rapport à l’alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu’elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette prescription s’applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.3 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l’extension d’un bâtiment implanté différemment ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée différemment, ...).

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

6.4 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins trois mètres en retrait de l’alignement.

ARTICLE Nhr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE Nhr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Nhr 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L’emprise au sol des constructions est la projection verticale des bâtiments au sol, débords compris. Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l’emprise au sol.

9.2 - Règles générales

L’emprise au sol des extensions à destination d’habitation, autorisées à l’article Nhr 2.2, ne doit pas excéder 50 m² d’emprise au sol supplémentaire en sus de l’emprise au sol de l’habitation existante à la date d’approbation du présent P.L.U. ;

L’emprise au sol des annexes des habitations, autorisées à l’article Nhr 2.2, ne doit pas excéder 25 m² d’emprise au sol supplémentaire en sus de l’emprise au sol des annexes existantes à la date d’approbation du présent P.L.U. ;

L’emprise au sol des autres constructions autorisées n’est pas réglementée (constructions à destination d’hôtellerie, de restauration, de tourisme...).

L’emprise au sol des piscines couvertes ne doit pas excéder 150 m².

ARTICLE Nhr 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définitions

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

La hauteur de chaque façade est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 – Règles générales

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l’égout de la toiture ou de l’acrotère, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment voisin en bon état.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,, la hauteur ne peut excéder 5 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

ARTICLE Nhr 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En sus des généralités et des dispositions concernant les clôtures détaillées ci-dessous, une annexe au présent règlement expose un ensemble de recommandations architecturales à suivre. Celles-ci concernent aussi bien les constructions nouvelles que les rénovations et transformations de bâtiments existants.

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes des habitations telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

La réalisation de sous-sols est interdite.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Dans le cas de constructions anciennes, les aménagements doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des ouvertures seront respectés.

11.2 - Façades

Les façades doivent s'harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les enduits dits "de restauration" prêts à l'emploi sont autorisés.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

11.3 - Toitures

Les toitures seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les toitures à faible pente ou mono-pentes sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires (annexes, dépendances), sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher sont dispensées des prescriptions des deux premiers paragraphes sur les toitures.

11.4 - Annexes et dépendances

Les extensions, sous la forme de constructions annexes ou de dépendances, doivent s'inscrire dans l'écriture architecturale d'origine, en recherchant l'équilibre des volumes, la cohérence des matériaux et l'harmonie des couleurs.

Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine à condition de rechercher une composition architecturale en harmonie avec l'environnement urbain existant. Les toitures terrasses seront autorisées.

11.5 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- En façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :
 - soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voies ou en brande ou d'un grillage décoratif, le tout n'excédant pas 1,60 mètre ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
 - soit par un grillage décoratif d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

Les clôtures en brande sont autorisées sous respect des conditions cumulatives suivantes :

- être limitées à 60 cm de hauteur, en ajout d’une clôture minérale d’un mètre de hauteur maximum,
 - proposer une mise en œuvre soignée, bien intégrée à l’environnement urbain : 7 cm minimum d’épaisseur de la brande, pose sur poteau bois...
- En limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction :
 - soit par un mur en pierres où enduit comme les constructions d’une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
 - soit par un grillage d’une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, doublé d’une haie vive composée d’essences régionales diversifiées.

ARTICLE Nhr 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Nhr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d’arbres à préserver à mettre en valeur au titre de l’article L.123-1-7^{ème} du Code de l’Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d’exploitation agricole, d’accès... à partir du moment où la structure du paysage n’en est pas altérée.

13.3 - Espaces Boisés Classés

Les constructions nouvelles doivent être éloignée de 7 mètres au minimum par rapport aux lisières des bois et forêts répertoriées en espaces boisés classés.

ARTICLE Nhr 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL

Caractère du secteur :

Le secteur NL correspond à des espaces naturels de qualité situés au Nord Est du bourg, en continuité des espaces urbanisés et associés château de Commequiers.

Vocation du secteur :

Il s’agit de permettre la réalisation d’équipements et d’installations légères liés au tourisme, aux loisirs et au sport, ainsi que la réalisation des aménagements destinés à accompagner ces activités, tout en préservant et en renforçant l’ensemble des éléments naturels et bâti contribuant à l’identité et à la qualité du lieu.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout défrichement est interdit et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation ;
- Les défrichements, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2 sont interdites.

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles NL 2 à NL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et les aménagements légers non bâtis liés à des activités de loisirs, de sports ou de tourisme ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles NL 3 à NL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent.
- Les sanitaires, locaux techniques et installations de loisirs nécessaires au fonctionnement des activités de sports, de loisirs et de tourisme à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne compromettent pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans le secteur ;
- Les aménagements légers non bâtis liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage, aire de pique nique, parcours santé,...) ;
- Les aires de stationnement liées aux activités existantes à l'intérieur ou à proximité immédiate des limites du secteur ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient indispensables pour la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur et qu’ils ne portent pas atteinte à l’intérêt du site ;

SECTION II

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NL 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l’incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s’ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE NL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installations nouvelles nécessitant l’eau potable doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées s’il existe. En cas d’absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d’assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE NL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés ...) devront exister à proximité.

ARTICLE NL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Routes départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l’axe des voies d’au moins :

- 25 mètres pour les routes départementales,

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un retrait inférieur, une implantation en alignement ou en retrait des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

6.2 - Autres voies publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d’au moins 10 mètres par rapport à l’axe des voies, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l’alignement.

Pour l’extension d’un bâtiment existant implanté avec un retrait inférieur, une implantation différente peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l’harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies,...).

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

6.4 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins trois mètres en retrait de l’alignement.

ARTICLE NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

7.2 - Cas particulier des limites formant le périmètre du secteur NL

Les constructions nouvelles doivent être implantées de quatre mètres minimum en retrait des limites séparatives.

ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

La hauteur d’une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l’égout de la toiture ou de l’acrotère, jusqu’au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règle générale

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l’environnement naturel existant dans le secteur NL.

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d’expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d’aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l’édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d’aspect et s’intégrer dans le bâti existant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d’aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d’énergie, ...) est admis dans le respect d’une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

L’emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d’une même construction doivent être homogènes

Les buttes de terre rapportées au pied d’une construction en vue d’en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d’aménagement doivent rester conformes au caractère de l’environnement local.

Dans le cas de constructions anciennes, les aménagements doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l’ordonnancement et le rythme des ouvertures seront respectés.

11.2 - Clôtures

L’édification de clôtures n’est pas obligatoire.

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L’emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres où enduit comme les constructions; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
- soit par un grillage doublé d’une haie vive composée d’essences régionales diversifiées.

ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE NL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d’arbres à préserver à mettre en valeur au titre de l’article L.123-1-7^{ème} du Code de l’Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d’exploitation agricole, d’accès... à partir du moment où la structure du paysage n’en est pas altérée.

13.3 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d’occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

ARTICLE NL 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n’est pas fixé de Coefficient d’Occupation des Sols.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nc

Caractère du secteur :

Le secteur Nc correspond aux terrains de camping aménagés pour l’accueil permanent ou saisonnier des campeurs et des caravanes. Les constructions existantes sont en nombre très limité.

Il existe deux secteurs Nc sur la commune :

- le secteur Nc du camping La Vie à l’Est de l’agglomération,
- le secteur Nc de La Jouère à l’Est de la commune,

Le secteur Nc comprend également les terrains supportant un élevage canin situés au lieudit La Tranquillité.

Vocation du secteur :

Il s’agit dans ce secteur de permettre la réalisation d’aménagements et d’équipements légers destinés à accompagner les activités touristiques et de loisirs tout en mettant en œuvre les dispositions nécessaires à la limitation de leur impact sur l’environnement.

Il s’agit également de permettre l’évolution et l’extension des chenils existants. La création de nouvelles activités d’élevage canin est interdite.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Nc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nc 2 sont interdites.

ARTICLE Nc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Nc 2 à Nc 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier de campeurs sous tentes ou de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les terrains de camping ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R.443-6-4 du Code l'Urbanisme) ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Nc 2 à Nc 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent.
- Les constructions nouvelles liées et nécessaires aux chenils existants dans le secteur ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes (sans création de logement supplémentaire), y compris la construction d'annexes, accolées ou non ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs et ceux destinés aux terrains de camping et aux piscines ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans le secteur ;
- Les installations et les aménagements légers non bâtis liés à des activités de loisirs, de sports ou de tourisme, et les piscines ;
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site ;

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nc 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE Nc 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées s’il existe. En cas d’absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d’assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Nc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d’au moins 10 mètres par rapport à l’axe des voies, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l’alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel.

ARTICLE Nc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de quatre mètres par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE Nc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Nc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Nc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

La hauteur d’une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l’égout de la toiture ou de l’acrotère, jusqu’au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règle générale

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l’environnement naturel existant dans le secteur Nc.

ARTICLE Nc 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l'emploi des matériaux, la réalisation des enduits...

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

La réalisation de sous sols est interdite.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.2 - Façades

Les façades doivent s'harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les enduits dits "de restauration" prêts à l'emploi sont autorisés.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

11.3 - Toitures

Les toitures sont généralement à deux pentes et recouvertes en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente comprise entre 28 et 37 %. La pente des vérandas n'est pas réglementée. Les tuiles à fonds plats sont autorisées, mais dans ce cas la tuile formant égout sera ronde. Les tuiles seront de teinte rouge avec des tons mélangés. Les tuiles de teinte brune et jaune sont prohibées.

Un pan unique peut être autorisé dans les cas suivants :

- extension « en appentis » de bâti existant,
- annexes adossées à un bâti existant ou à un mur de soutènement,
- construction dont la largeur en pignon est inférieure à 3,50 mètres et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4,00 mètres.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

11.4 - Annexes

Les constructions annexes doivent présenter un aspect en cohérence avec les constructions principales notamment dans l'emploi des matériaux et la réalisation des enduits.

11.5 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

ARTICLE Nc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Nc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

ARTICLE Nc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Np

Caractère du secteur :

Le secteur Np correspond aux parcs et domaines de caractère comprenant des ensembles bâtis monumentaux dont l’architecture est représentative du patrimoine bâti local. Parmi ce patrimoine de qualité, il n’existe plus d’exploitation agricole.

Il existe un seul secteur Np sur la commune : le secteur Np du château de Vie au Sud Est du territoire communal.

Vocation du secteur :

Le secteur Np a pour objet de préserver la qualité du patrimoine paysager et monumental à travers sa mise en valeur et le changement de destination d’anciens bâtiments.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Np 2 sont interdites.

ARTICLE Np 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Np 2 à Np 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Np 2 à Np 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) dans la mesure où leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du bâti environnant ;
- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions, y compris la construction d'annexes accolées ou non, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - les annexes projetées soient directement liées à une construction existante dans le secteur,
 - l'emprise au sol des constructions projetées respecte les conditions fixées à l'article Np 9, ces conditions étant cumulatives ;
- La réfection, l'aménagement, l'extension (y compris la construction d'annexes accolées ou non), d'un ancien bâtiment dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, ou en local de classes vertes, de loisirs, de tourisme (hôtellerie, restauration,...) ou d'artisanat d'art aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées,ces conditions étant cumulatives.

- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les reconstructions à l’identique, après destruction par sinistre, dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas de la reconstruction d’un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (modénature, matériaux...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient indispensables pour la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur et qu’ils ne portent pas atteinte à l’intérêt du site ;

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l’article L.430.1 du Code de l’Urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Np 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l’incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s’ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE Np 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l’eau potable doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public d’eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l’assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d’assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’eaux usées s’il existe. En cas d’absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l’assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d’assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d’origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d’eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Np 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Np 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

L’implantation des constructions nouvelles doit être composée en harmonie avec l’environnement naturel et bâti existant et ne pas compromettre l’intérêt du cadre paysager.

6.2 - Routes départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l’axe des routes départementales.

6.3 - Autres voies publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d’au moins 10 mètres par rapport à l’axe des voies, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l’alignement.

Pour l’extension d’un bâtiment existant implanté avec un retrait inférieur, une implantation différente peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l’harmonie générale du contexte naturel et bâti.

6.4 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans l’environnement naturel et bâti.

ARTICLE Np 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L’implantation des constructions nouvelles doit être composée en harmonie avec l’environnement naturel et bâti existant et ne pas compromettre l’intérêt du cadre paysager.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE Np 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Np 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Np 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définitions

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

La hauteur de chaque façade est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des annexes et des extensions autorisées doit être composée en harmonie avec le bâti existant et permettre d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel.

ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En sus des généralités et des dispositions concernant les clôtures détaillées ci-dessous, une annexe au présent règlement expose un ensemble de recommandations architecturales à suivre. Celles-ci concernent aussi bien les constructions nouvelles que les rénovations et transformations de bâtiments existants.

11.1 - Généralités

Les constructions peuvent être d’expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. Elles doivent présenter une unité d’aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l’édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes. Les constructions nouvelles ainsi que les extensions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d’aspect et s’intégrer dans le bâti et le cadre naturel existants ; les annexes des habitations telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l’emploi des matériaux, la réalisation des enduits...Les abris de jardin en bois sont interdits.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d’aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d’énergie, ...) est admis dans le respect d’une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

La réalisation de sous sols est interdite.

L’emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d’une même construction doivent être homogènes. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Les annexes des constructions à destination d’habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les ouvertures d’une même façade doivent s’harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d’une même façade doivent s’harmoniser, notamment en ce qui concerne leur couleur. Les couleurs criardes (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

Les buttes de terre rapportées au pied d’une construction en vue d’en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d’aménagement doivent rester conformes au caractère de l’environnement local.

11.2 - Aménagements des constructions anciennes

Les **aménagements des constructions anciennes** doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l’ordonnancement et le rythme des ouvertures seront respectés.

Les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies (linteau, jambages, appui de fenêtres), les corniches et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

Les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large ;

Les percements en couverture doivent être limités et de petites dimensions,

11.3 - Clôtures

L’édification de clôtures n’est pas obligatoire.

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L’emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres où enduit comme les constructions; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
- soit par un grillage doublé d’une haie vive composée d’essences régionales diversifiées.

ARTICLE Np 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE Np 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les massifs boisés à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les bois peuvent être déplacés, recomposés pour des motifs d'aménagement, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE Np 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep

Caractère du secteur :

Le secteur Nep comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue l’implantation d’installations techniques nécessaires soit aux traitements des eaux de la commune, soit aux déchetteries et autre zone de dépôts temporaires...

Vocation du secteur :

Situé nécessairement à l’écart de l’agglomération, afin de limiter les nuisances envers les quartiers d’habitat, il s’agit dans ce secteur très spécifique de permettre une évolution des installations pour adaptations aux exigences techniques.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Nep 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nep 2 sont interdites.

ARTICLE Nep 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Nep 2 à Nep 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux usées (station d'épuration, station de pompage, lagunes d'assainissement...) et aux stockages temporaires des déchets (déchetteries, dépôts divers...).

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Nep 2 à Nep 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nep 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE Nep 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l’opération permettant l’évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L’ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nep 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d’assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d’assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d’évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Nep 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l’alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas d’une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l’incendie, équipement de faible emprise tel qu’un transformateur d’électricité, ...) à condition d’assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE Nep 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf nécessités techniques s’imposant aux ouvrages d’infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de quatre mètres des limites séparatives.

ARTICLE Nep 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Nep 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nep 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nep 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

ARTICLE Nep 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE Nep 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales diversifiées doivent être privilégiées.

ARTICLE Nep 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ANNEXE : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES DANS LES SECTEURS Uc, Up, 1AU_p, Nh, Nhr et Np.

Architecture contemporaine

L'architecture proposée doit être étudiée en fonction de l'environnement bâti et naturel existants. Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction le justifie, mais ils ne seront pas utilisés en imitation de matériaux traditionnels et leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par :

- une forme générale parallélépipédique nettement affirmée,
- une toiture à deux pentes avec le faitage parallèle au plus grand côté, des pignons équilibrés et sans débordement de toiture, des débordements de toiture réduits en bas de pente (0,20 mètre en moyenne),
- une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades, avec des proportions nettement plus hautes que larges (de l'ordre de 1 sur 2). Les petites ouvertures peuvent cependant se rapprocher du carré.

Les toitures en croupe demeurent l'exception : angle de rue en configuration dense de maisons de bourg, maison de maître se démarquant par une façade plus affirmée au moins sur 2 niveaux.

Une **restauration** réussie respecte les caractéristiques d'origine du bâtiment et de ses abords (murs de clôture traditionnels, ...). Elle fait appel au sens de l'observation, et de la restitution...

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les façades principales des habitations sont recouverts d'un enduit plein.

Les modénatures (telles que corniches, chaînes d'angle, bandeaux, encadrements de baie, ...), les souches de cheminée, seront dans la mesure du possible conservées et nettoyées. En aucun cas les enduits ne seront saillants par rapport à ces éléments.

Aménagement des abords

Sont considérés comme espaces libres les espaces non consommés par les bâtiments y compris les reculs par rapport à l'alignement, les aires de stationnement en surface, les circulations des véhicules, ...

Un paysagement réussi des espaces libres est conçu :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
 - en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
 - en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Les matériaux employés pour l'aménagement des abords seront en harmonie avec ceux de la construction et avec le milieu environnant. Portails, portes, barrières, grilles ... sur rue seront de préférence en bois ou éventuellement métalliques.