

- SOMMAIRE -

<u>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	3
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	11
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _c	13
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _p	25
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _a	37
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _e	45
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	55
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Up}	57
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Ug}	69
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Ua}	81
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Uac}	93
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Ue}	105
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2A _U	115
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	121
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A strict	123
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A _n	133
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A _i	141
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	147
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict	149
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _h	157
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _p	167
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _L	179
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _{ep}	189

page intentionnellement blanche

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Page intentionnellement blanche

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BOIS DE CENE

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 :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4

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

Article R.111-5

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.

Article R.111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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 transformation 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Article R.111-21

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

2 - 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" 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 cent 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 autres routes 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'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

e) Les textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique restent applicables, notamment :

En vertu de l'article L531.14 du code du patrimoine : "Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1 rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX 1 - tél : 02 40 14 23 30).

Le code de la construction et de l'habitation, article L.112-7 : "Conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

f) 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 ;
- d) les emplacements réservés, en application du c de l'article L.123-2, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, service et organismes publics bénéficiaires

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.123-1-7 :

Le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, lots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

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).

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.

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 ;
- Le secteur Ue ;
- Le secteur Ua ;

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

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

page intentionnellement blanche

TITRE II
CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

Caractère du secteur :

Le secteur U_c correspond au centre bourg ancien de BOIS DE CENE. 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 U_c se caractérise par :

- Un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence de quelques activités commerciales et de services établies au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une 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 des activités, des services et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce,
- tout en préservant l'ensemble des éléments 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 ;

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uc 2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières,
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article Uc 2.2

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- Les lotissements à destination principale d'habitations,

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 et d'insalubrité pour le voisinage,
 - 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 nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

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 abris de jardin (un seul par habitation) d'une superficie maximale de 12m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant,
- 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 dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur et de ne pas porter atteinte à l'environnement bâti existant.
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, des constructions admises dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux...), ou la morphologie urbaine, la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.
- 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 U_c 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - 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.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

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

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, 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

Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec les constructions voisines.

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 et en harmonie avec des constructions voisines peut être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait. Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important et en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines, il peut être imposé un dispositif tel que mur de clôture, porche..., préservant la continuité visuelle des façades.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

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 doit respecter les dispositions décrites à l'article Uc 7 ci après.

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

7.1 - Implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres :

Les constructions doivent s'insérer dans le tissu existant :

- soit en respectant « l'ordre continu » lorsque celui-ci existe (implantation d'une limite à l'autre ; la construction pouvant alors s'implanter pour partie seulement en limite séparative, dès lors que la continuité visuelle des façades est assurée par l'association du bâti avec des éléments tels que mur de clôture ou porche...),
- soit en étant implantées en retrait de l'une des limites ou des deux.

Lorsque les constructions (hormis les piscines non couvertes) ne jouxtent pas la limite séparative une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

7.2 - Implantation sur les autres limites séparatives, et au-delà de la profondeur de 15 mètres pour les limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

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

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
 - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires dans le cas du faitage d'un mur pignon ou,
 - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

7.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE U_c 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE U_c 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

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 des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.3.1 – par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, à modifier ou à créer augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

10.3.2 – par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article Uc 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardins doivent être composés en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits sur maçonnerie doivent être teintés dans la masse, de finition talochée ou grattée (aspect fin) et présentant un aspect similaire à un enduit réalisé à la chaux grasse naturelle teintée par le sable (ex : chaux de Paviers...).

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les matériaux employés doivent rester conformes à l'environnement bâti.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les menuiseries doivent être de teinte pastel dans les nuances de vert, de bleu ou de blanc cassé.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans.
Les faîtages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction.
Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.
Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

11.3.2 - Matériaux

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de teinte brouillée. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.
Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « romane » peuvent être tolérées.
Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes teintes que les matériaux précités peuvent être autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Traitement des abords

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.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures doivent être composée en harmonie avec le bâti environnant :

- **À l'alignement et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles seront constituées par un mur bahut d'épaisseur minimale de 0,20 m, enduit comme la construction, de hauteur maximale 1,20 m, surmonté éventuellement par un dispositif à claire voie (grille), l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres de hauteur. Le grillage de quelque nature que ce soit n'est pas admis.

Un mur d'épaisseur minimale de 0,20 m, enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être admis dans le cas d'une continuité avec des murs en bon état existants.

Le couronnement des murs se fera de forme simple et traité avec des éléments non débordants.
Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Sur les limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle** de la construction, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres seront constituées :
 - soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie.
 - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Une hauteur supérieure pourra être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

ARTICLE Uc 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.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemple...).

Pour les lotissements et les groupes d'habitation, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

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

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

page intentionnellement blanche

TITRE II

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 et qui se caractérisent aussi par :

- La présence de quelques réalisations d'habitat groupé ;
- Une densité plus faible que le centre bourg ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;

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 (petits collectifs, habitat groupé ou pavillonnaire) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

page intentionnellement blanche

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, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Up 2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières,
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article Up2.2

ARTICLE Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitations.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Up 3 à Up 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 et d'insalubrité pour le voisinage,
 - 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 nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

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 abris de jardin (un seul par habitation) d'une superficie maximale de 12m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant,
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;

- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, des constructions admises dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux...), ou la morphologie urbaine, 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 Up 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la R.D. 21a à l'exception du secteur Up faisant face au lieu dit "la Belle Prestance", où la création d'un accès et d'un seul est autorisé dans une bande de 8 m de large à partir de la limite de la parcelle supportant la maison existante.

Pour le secteur de la Rousselière, il ne sera admis qu'un seul accès nouveau sur la RD 28, quel que soit le nombre de parcelles créées (accès collectif). Cet accès sera situé au centre de la courbe (flèche au document graphique), avec une visibilité dégagée de chaque côté.

3.3 - 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 d'emprise de 5 mètres. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Si un réseau public est réalisé, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Règles générales

Les constructions 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 qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante sur une parcelle contiguë est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

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 doit respecter les dispositions décrites à l'article Up 7 ci après.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions (hormis les piscines non couvertes) doivent être éloignées des limites séparatives 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, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 – Exceptions

Toutefois les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
 - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires dans le cas du faîtage d'un mur pignon ou,
 - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non régleménté

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

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 des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.3.1 – par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, à modifier ou à créer augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

10.3.2 – par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article Up 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardins doivent être composés en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans

Les toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où celles-ci sont justifiées pour des raisons de composition architecturale.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

11.3.2 - Matériaux

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de pays dites « tige de botte » ou de tuiles d'aspect similaire.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

11.4 - Traitement des abords

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.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérales ou végétales) ne doit pas excéder :
 - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul ; les murs de clôture peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
 - 2 mètres en limite séparative au-delà de la marge de recul .
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures minérales ne sont pas autorisées sur les limites avec la zone A et le secteurs N strict.

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements sociaux.

12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par logement

12.2.2 – autres constructions

le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Les espaces non bâtis doivent être plantés. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemples...).

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.3 - Obligation de planter

Dans les lotissements de plus de 5 logements, 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément planté d'arbres de haute tige. La localisation de cet espace devra être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant l'opération.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE II

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Caractère du secteur :

Le secteur Ua correspond aux secteurs d'activités économiques.

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 ;

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 secteurs ;
- De favoriser le maintien des activités existantes en permettant des évolutions afin de s'adapter aux exigences de pratique et de modernisation de ces activités ;
- D'offrir des terrains pour accueillir de nouvelles activités.

Le secteur Ua est composé d'un sous-secteur Uaa, (au lieu dit de la Petite Frette) correspondant à une activité de travaux agricoles, sur lequel la réalisation d'un assainissement autonome est obligatoire.

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 Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à destination :
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - d'industrie,
 - de bureaux et de services,
 - d'équipements collectifs,
 - d'entrepôts,
 - de stationnement ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- Les lotissements d'activité

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 à condition :
 - qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans le secteur (logement de fonction),
 - qu'elles soient rattachées au volume des bâtiments d'activité,
 ces conditions étant cumulatives ;
- 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 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - 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 doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

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.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 – règle générale

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2 – en dehors du sous secteur Uaa

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

4.2.3 – dans le sous secteur Uaa

Le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1. – règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

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

7.1 – règle générale

7.1.1 – implantation par rapport aux limites périmétrales du secteur Ua

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres des limites formant le périmètre du secteur Ua.

7.1.2 – implantation par rapport aux autres limites

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur l'une des limites séparatives (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant une marge latérale minimale de 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain) ;
- 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, ...).

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

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 des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

Aucune règle particulière n'est définie pour les constructions à vocation d'activités.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.3.1 – par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, à modifier ou à créer augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

10.3.2 – par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article Ua 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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

Objectifs de la règle :

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Permettre la créativité architecturale,
- Affirmer et renforcer la qualité paysagère du site.

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.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

11.2 - Façades

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés,... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les façades 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...).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

11.4 - Traitement des abords

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.

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.

11.5 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

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

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :

1 place de stationnement par logement

12.2.2 - pour les autres constructions :

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

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 filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts par exemple).

13.2 - Obligation de planter

Des plantations à réaliser et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Des plantations de haies à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local, doivent être privilégiées.

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 composition architecturale, ... 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.

TITRE II
CHAPITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Caractère du secteur :

Le secteur Ue correspond au pôle d'équipements sportifs implantés au nord du bourg.

Le secteur Ue se caractérise par :

- La présence d'équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, gymnase, aires de détente, ...) accueillant du public.
- La présence de bâtiments au volume important

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de maintenir et de conforter ce pôle d'équipements existants en accueillant de nouvelles activités, sportives, culturelles, de loisirs... compatibles avec celles-ci,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements,

page intentionnellement blanche

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, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

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 notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.

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

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, de loisirs et de tourisme,
 - de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

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 indispensables pour 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - 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 doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

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.

4.2 - Eaux usées

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

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

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

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 à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain);
- 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, ...)

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 doit respecter les dispositions décrites à l'article Ue7 ci après.

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

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum à 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 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 prises en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.2 - Règles générales

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les autres constructions autorisées à l'article Ue 2

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Affirmer et renforcer la qualité paysagère du site.*

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.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

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).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

Pour les autres constructions, les toitures doivent s'harmoniser avec les façades et respecter l'environnement existant. Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Traitement des abords

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.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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'elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Les clôtures doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants ;

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic) ;

La hauteur des clôtures éventuelles est limitée à 2 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.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation de plusieurs essences locales.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 – pour les constructions à usage d’habitation,

1 place de stationnement par logement

12.2.2 – autres constructions

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

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent être plantés et des compositions d’essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

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

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d’arbres à préserver 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’accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n’en est pas altérée.

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

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

page intentionnellement blanche

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 **5 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, 1AUg, 1AUe, 1AUac et 1AUa** dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le présent règlement accompagné de ses documents graphiques ;
 - Le secteur 1AUp est composé de 3 sous secteurs :
 - 1AUp « Beau Rivage »,
 - 1AUp « La Papinerie »,
 - 1AUp « L'Erceau »
 - Le secteur 1AUg est composé de 2 sous secteurs :
 - 1AUg « Le Chiron »,
 - 1AUg « La Papinerie »,

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.

page intentionnellement blanche

TITRE III
CHAPITRE 1
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 sous diverses formes 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 composé de 3 sous secteurs :

- 1AUp « Beau Rivage »,
- 1AUp « La Papinerie »,
- 1AUp « L'Erceau »

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (tranches opérationnelles) 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.

On pourra également se reporter à la partie C du Rapport de Présentation dans laquelle figure, sous forme de simulation, un exemple d'aménagement pour les sous secteurs 1AUp. Ces exemples illustrent les principes d'organisation définis dans le présent règlement en tenant compte des points forts du site tels qu'ils ont pu être perçus, et permettent de décrire « l'esprit » des aménagements souhaités pour ces futurs quartiers sans pour autant figer précisément le parti d'aménagement. D'autres esquisses, prévoyant par exemple des adaptations des tracés de voies, des voies supplémentaires, ... sont bien entendu possibles en respectant les principes du règlement (figurant sur les documents graphiques et dans les présentes pièces écrites).

Page intentionnellement blanche

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.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE 1AUp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes et 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...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.
- Les abris de jardins autres que ceux autorisés à l'article 1AUp2.2

ARTICLE 1AUp 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- Les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

2.2 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, et dans le respect des 4 conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ L'opération projetée intéresse un ensemble immobilier comportant au minimum 5 lots ou 5 logements ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination sociale et d'équipements collectifs ;
- ⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement ;
- ⇒ De réaliser les équipements publics nécessaires à leur desserte ;
- ⇒ Pour les constructions destinées à accueillir une occupation humaine permanente de respecter une distance de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'élevage existants.

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitations ;
- Les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les abris de jardin (un seul par habitation) d'une superficie maximale de 12m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant,
- 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 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,
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - 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 nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

ces conditions étant cumulatives.

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 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - Voies nouvelles : règles générales

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 doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.

Des amorces indicatives de voirie résidentielles destinées à être ouvertes 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 4 mètres d'emprise.

3.4 - Voies nouvelles : Prescriptions particulières

3.4.1 - Sous-secteur 1AUp « Beau Rivage »

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie résidentielle dont le tracé indicatif figure avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette voie nouvelle doit assurer un bouclage entre le chemin de Mauregard et le chemin de Beau Rivage.

Aucun nouvel accès sur la R.D. 21a n'est autorisé.

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur le chemin de Beau Rivage.

3.4.2 - Sous-secteur 1AUp « La Papinerie »

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie structurante dont le tracé indicatif figure en emplacement réservé n°1 sur les documents graphiques du règlement ainsi que sur une voie résidentielle qui doit relier l'emplacement réservé n°1 à la place Monseigneur Guichard.

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur l'emplacement réservé n°1.

3.4.3 - Sous-secteur 1AUp « L'Erceau »

Une amorce indicative de voirie résidentielle destinée à être ouverte à la circulation automobile, figure avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement..

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur le chemin rural du Haut Chiron.

ARTICLE 1AUp 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Si un réseau public est réalisé, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUp 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, ...) 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 implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer ;

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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 doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUp 7 ci après.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions (hormis les piscines non couvertes) doivent être éloignées des limites séparatives 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, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 – Exceptions

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

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
 - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires dans le cas du faîtage d'un mur pignon ou,
 - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments

ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardins doivent être composés en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans. Les toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

11.3.2 - Matériaux

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de pays dites « tige de botte » ou de tuiles d'aspect similaire.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

11.4 - Traitement des abords

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.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérales ou végétales) ne doit pas excéder :
 - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul, les murs de clôture peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
 - 2 mètres en limite séparative au-delà de la marge de recul .
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures minérales ne sont pas autorisées sur les limites avec la zone A et le secteur N strict.

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements sociaux.

12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logement

12.2.2 – autres constructions

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

ARTICLE 1AUp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces non bâtis doivent être plantés et des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemples...).

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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'accès, de réalisation de voirie, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.3 - Obligation de planter

Des plantations à réaliser et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Des plantations de haies à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local, doivent être privilégiées. Les haies mono-spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdites.

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 composition architecturale, ... à partir du moment où la structure paysagère créée n'est pas altérée.

Dans les opérations de plus de 5 logements, 10% de la superficie totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément planté d'arbres de hautes tiges. La localisation doit être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurants de l'opération.

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

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUg

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUg recouvre des terrains directement en contact avec le centre ville ancien et avec les équipements mais dont le caractère naturel, la configuration, 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 principale d'habitat groupé en rapport avec le tissu urbain dense du centre ville où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies. A ce titre, la vocation du secteur 1AUg (urbanisation groupée) s'apparente au secteur Uc de la zone urbaine. Il doit aussi permettre l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, services...).

De même le traitement des abords des constructions devra être conforme à l'environnement immédiat.

Le secteur 1AUg se décompose en deux sous-secteurs :

- le sous-secteur 1AUg Le Chiron
- le sous-secteur 1AUg La Papinerie

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (tranches opérationnelles) 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.

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.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE 1AUg1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.
- Les abris de jardins autres que ceux autorisés à l'article 1AUg2.2

ARTICLE 1AUg 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

2.2 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUg 3 à 1AUg 14, et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

⇒ L'opération projetée intéresse un ensemble immobilier comportant au minimum 5 lots ou 5 logements ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination sociale et d'équipements collectifs ;

⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants, et respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement.

⇒ De réaliser les équipements nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitations ;
- Les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les abris de jardin (un seul par habitation) d'une superficie maximale de 12m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant,
- 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 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 et d'insalubrité pour le voisinage,
 - 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 nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

ces conditions étant cumulatives.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUg 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - Voies nouvelles : règle générale

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.

3.4 - Voies nouvelles : Prescriptions particulières

3.4.1 - secteur 1AUg « La Papinerie »

La composition générale du secteur doit prendre appui sur une voie résidentielle dont le tracé indicatif figure avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette voie s'amorce à partir de l'emplacement réservé n°1 reporté sur les pièces graphiques du règlement. Cette voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise et doit assurer un bouclage entre l'emplacement réservé n°1 et la rue Georges Clémenceau.

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur l'emplacement réservé n°1.

3.4.2 – secteur 1AUg « Le Chiron »

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur le chemin du Haut Chiron.
Les voies résidentielles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.

ARTICLE 1AUg 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

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

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUg 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

En l'absence de dispositions particulières clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer ; soit par leur volume principal soit par des annexes.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

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 doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUp 7 ci après.

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

7.1 – règle générale

En l'absence de dispositions particulières clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres (cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes).

Une implantation différente en harmonie avec les constructions voisines, édifiées en retrait des limites séparatives, peut être admise si la continuité des constructions sur l'alignement est assurée par l'association du bâti avec des éléments tels que mur de clôture, porche...

Les constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
 - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires dans le cas du faitage d'un mur pignon ou,
 - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

7.2 – dispositions particulières

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition :

- que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même,
- que la forme urbaine créée soit compatible avec les caractéristiques générales du centre bourg ancien (effet de continuité visuelle des façades, regroupement du bâti...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

7.3- Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments

ARTICLE 1AUg 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUg 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardins doivent être composés en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans
Les toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

11.3.2 - Matériaux

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de pays dites « tige de botte » ou de tuiles d'aspect similaire.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

11.4 - Traitement des abords

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.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérales ou végétales) ne doit pas excéder :
 - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul ; les murs de clôture peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
 - 2 mètres en limite séparative au-delà de la marge de recul .
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures minérales ne sont pas autorisées sur les limites avec la zone A et le secteur N strict.

ARTICLE 1AUg 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements sociaux.

12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation

il est exigé 2 places de stationnement par logement

12.2.2 – autres constructions

le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13. 1 - Règles générales

Les espaces non bâtis doivent être plantés et des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemples...).

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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'accès, de réalisation de voirie, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.3 – Obligation de planter

Dans chaque opération, 10% de la superficie totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément planté d'arbres de hautes tiges. La localisation doit être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurants de l'opération.

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

Sans objet

Page intentionnellement blanche

TITRE III

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

Caractère du secteur :

Les secteurs 1AUa recouvrent des terrains en contact :

- avec la R.D. 32 (axe Nantes Challans) située en limite Est du territoire communal,
- avec la zone agglomérée situés à l'entrée nord-est du bourg en bordure de la R.D. 28.

Leur caractère naturel, leur configuration, leur superficie importante, le 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 est composé d'un sous secteur 1AUa1, correspondant à la zone d'implantation du futur Vendéopôle de Bois de Céné, (parc d'activités économiques départemental de deuxième génération) dont la vocation et les conditions d'urbanisation nécessitent quelques spécificités réglementaires.

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 également respecter les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement.

Les principes d'organisation figurant sur les documents graphiques et dans les présentes pièces écrites du règlement 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable et dans le règlement sont respectés.

page intentionnellement blanche

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.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

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 notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières.

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- Les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

2.2 –Sont admises, dans le respect des articles 1AUa 3 à 1AUa 14, et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ L'opération projetée intéresse une superficie minimale du secteur de 1 hectare ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur)
- ⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement ;
- ⇒ De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'artisanat
 - industrielle
 - d'entrepôt
 - de commerce,
 - de bureaux et de services ;
 - d'équipements collectifs
 - de stationnement ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans le secteur (logement de fonction),
 - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité,
 ces conditions étant cumulatives ;
- 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 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - Voies nouvelles

3.3.1 – règle générale

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 doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de chaussée. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur la R.D. 28.

3.3.2 – en outre dans le sous secteur 1AUa1

La composition générale du quartier doit prendre appui sur des voies structurantes dont les amorces de voirie figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Les amorces de voirie doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

Des interdictions d'accès directs aux lots apparaissent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

En dehors du sous-secteur 1AUa1 toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur 1AUa1, toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau de collecte mis en place par l'aménageur ou à défaut raccordé à un système d'assainissement autonome autorisé.

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux 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 – règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 28, 58, 32 et future 2X2 voies Nantes Challans.
- à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2.- Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

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 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 – règle générale

7.1.1 – implantation par rapport aux limites périmétrales

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites formant le périmètre du secteur 1AUa.

7.1.2 – implantation par rapport aux autres limites

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur l'une des limites séparatives (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant une marge latérale minimale de 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

7.2- Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...).

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue l'autre à la hauteur relative.

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 des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les autres constructions autorisées à l'article 1AUa2.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.3.1 – par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, à modifier ou à créer augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

10.3.2 – par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article 1AUa7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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

Objectifs de la règle :

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Permettre la créativité architecturale,
- Affirmer et renforcer la qualité paysagère du site.

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.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

11.2 – Façades

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés,... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les façades 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...).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

11.4 - Traitement des abords

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.

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.

11.5 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

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

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :

1 place de stationnement par logement

12.2.2 - pour les autres constructions:

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

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 filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Aires de stationnements

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.4 - Obligation de planter

Des plantations à réaliser et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent faire l'objet de plantations de haies à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les haies mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdites.

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 composition urbaine ... à partir du moment où la structure paysagère créée n'est pas altérée.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

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

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

page intentionnellement blanche

TITRE III

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUac

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUac recouvre des terrains en contact avec le centre bourg ancien et la coulée verte du vallon du Bignon. Leur caractère naturel, leur configuration, leur superficie importante, le 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 :

Le secteur 1AUac a pour objet l'accueil d'activités à vocation commerciale et de services. Situé aux portes d'un espace vert naturel de qualité il doit également permettre d'assurer une liaison avec la coulée verte du vallon du Bignon.

Afin de dynamiser le cœur du centre bourg, ce secteur pourra faire l'objet de constructions à usage de logement, participant ainsi à la mixité urbaine, en venant en complément des activités de services et de commerces qui priment cependant sur le secteur. Ces logements doivent s'intégrer dans le schéma d'aménagement global et cohérent du secteur. L'organisation du bâti pourra notamment s'appuyer sur le principe de commerces en rez-de-chaussée et de logements à l'étage.

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 également respecter les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement.

Les principes d'organisation figurant sur les documents graphiques et dans les présentes pièces écrites du règlement 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable et 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 ;

ARTICLE 1AUac 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uc 2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières,
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article 1AUac 2.2

ARTICLE 1AUac 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- Les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

2.2 –Sont admises, dans le respect des articles 1AUac 3 à 1AUac 14, et dans le respect des 2 conditions cumulatives suivantes :

⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement ;

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

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement,
- Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - 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 nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

ces conditions étant cumulatives ;

- Les logements, liés ou non aux activités de commerces et de services autorisées, à condition qu'ils participent à la mixité urbaine et qu'ils soient édifiés en complément du bâti d'activités (par exemple, commerces en rez-de-chaussée, logement à l'étage...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général ;
- Les lotissements,
- Les abris de jardin (un seul par habitation) d'une superficie maximale de 12m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant.
- 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 1AUac 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - 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 doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

ARTICLE 1AUac 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

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

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUac 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec les constructions voisines.

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 et en harmonie avec des constructions voisines peut être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait. Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important et en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines, il peut être imposé un dispositif tel que mur de clôture, porche..., préservant la continuité visuelle des façades.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

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 doit respecter les dispositions décrites à l'article Uc 7 ci après.

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

7.1 - Implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi continu ; la construction pouvant alors s'implanter pour partie seulement en limite séparative, dès lors que la continuité visuelle des façades est assurée). Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation différente en harmonie avec les constructions voisines, édifiées en retrait des limites séparatives, peut être admise si la continuité des constructions sur l'alignement est assurée par l'association du bâti avec des éléments tels que mur de clôture ou porche...

7.2 - Implantation sur les autres limites séparatives, et au-delà de la profondeur de 15 mètres pour les limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

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

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
 - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires dans le cas du faîtage d'un mur pignon ou,
 - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 11.4 relatif aux pentes, aux gabarits et à l'aspect des toitures.

7.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE 1AUac 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AUac 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUac 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 à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

10.2 – Règle générale

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

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

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

11.1 - Généralités

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardins doivent être composés en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits sur maçonnerie doivent être teintés dans la masse, de finition talochée ou grattée (aspect fin) et présentant un aspect similaire à un enduit réalisé à la chaux grasse naturelle teintée par le sable (ex : chaux de Paviers...).

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les matériaux employés doivent rester conformes à l'environnement bâti.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les menuiseries doivent être de teinte pastel dans les nuances de vert, de bleu ou de blanc cassé.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans. Les faîtages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits. Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

11.3.2 - Matériaux

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de teinte brouillée. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites. Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « romane » peuvent être tolérées. Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes teintes que les matériaux précités peuvent être autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Traitement des abords

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.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures doivent être composée en harmonie avec le bâti environnant :

- **À l'alignement et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles seront constituées par un mur bahut d'épaisseur minimale de 0,20 m, enduit comme la construction, de hauteur maximale 1,20 m, surmonté éventuellement par un dispositif à claire voie (grille), l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres de hauteur. Le grillage de quelque nature que ce soit n'est pas admis.

Un mur d'épaisseur minimale de 0,20 m, enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être admis dans le cas d'une continuité avec des murs en bon état existants.

Le couronnement des murs se fera de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Sur les limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle** de la construction, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres seront constituées :
 - soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie.
 - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Une hauteur supérieure pourra être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE 1AUac 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

ARTICLE 1AUac 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.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d' au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (abris de jardins, protection visuelle des dépôts par exemples).

ARTICLE 1A^{Uac} 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

page intentionnellement blanche

TITRE III

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUe recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée et la coulée verte du Bignon dont la configuration et la qualité esthétique du cadre naturel et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation, imposent le recours à une opération d'aménagement sur la base d'une recherche de cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre la réalisation d'équipements collectifs tout en assurant une liaison avec la coulée verte du Bignon. Les opérations projetées doivent contribuer au maintien de l'identité et de la qualité du lieu.

page intentionnellement blanche

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, en dehors des espaces boisés classés, sont soumis à autorisation.

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.

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

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

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

2.2 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUe 3 à 1AUe 14, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

⇒ L'opération projetée ne compromette pas la qualité du cadre naturel dans lequel elle s'inscrit ;

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

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs, socio-éducatifs, culturels, de sports, de loisirs, d'accueil spécialisé (maison de retraite...).
 - de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 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 1AUe 2.1 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées à l'article 1AUe 2.1 ;
- 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 1AUe 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - 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 doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

ARTICLE 1A^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.

4.2 - Eaux usées

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

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

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

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

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permise lotir,...).

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions 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 qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

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 doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUe7 ci après.

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

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées de 10 mètres des limites séparatives formant le périmètre du secteur 1AUe.

En dehors des limites séparatives formant le périmètre du secteur 1AUe, les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum à 5 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 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 prises en compte dans le calcul de la hauteur.

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

10.2 - Règles générales

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions autorisées n'est pas réglementée mais doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant.

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

Objectifs de la règle :

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Permettre la créativité architecturale,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

11.1 - Généralités

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 - Façades

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans
Les toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

11.3.2 - Matériaux

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de pays dites « tige de botte » ou de tuiles d'aspect similaire.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

11.4 - Traitement des abords

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.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 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.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE 1A^Ue 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation

il est exigé 1 place de stationnement par logement

12.2.2 – autres constructions

le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante boisée qui doit s'harmoniser avec l'environnement naturel de la coulée verte du Bignon. 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).

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

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

TITRE III

CHAPITRE 6

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. Ce qui ne permet 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. La constructibilité est donc limitée aux extensions des constructions existantes et à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

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.

page intentionnellement blanche

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.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures autorisés à l'article 2AU2.2 ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage ;
- Les abris de jardins et les abris pour animaux

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

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

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés à des équipements d'infrastructure ou à des équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Toute création d'accès nouveau est interdite.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des voies exclusivement piétonnes et ou cyclables.

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

Non réglementé

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.

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 – règles générales**

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en 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.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture

La zone agricole est composée de 3 secteurs :

- le secteur A strict, correspondant à la zone agricole de bocage ainsi qu'aux sièges d'exploitation répertoriés dans le marais.
- le secteur An, correspondant à la zone de marais ne faisant pas l'objet de protection au titre des Z.N.I.E.F.F. de type 1.
- le secteur Ai, secteur agricole inconstructible

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques.

Dans la zone A s'appliquent les corps de règles qui suivent

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A strict

Caractère du secteur A strict

Le secteur A strict correspond à des terrains non équipés à caractère naturel sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Il se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non
- d'exploitations agricoles

Vocation du secteur A strict

dans **le secteur A strict**, il s'agit à la fois :

- dans le territoire de **bocage** :
 - de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques, autour des exploitations agricoles,
 - 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.
- dans le territoire de **marais** :
 - de permettre une évolution, autour du siège existant, des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,

A ce secteur s'appliquent les corps de règle qui suivent

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 (voir Titre I – Article 2.2) ;
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 –sont admises dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

2.2 –sont admises sous conditions et dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires et complémentaires à l'activité agricole (granges, serres, étables, installations d'élevage, silos, hangars à matériel ...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité agricole ou à la gestion des voiries et réseaux.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation (et leurs annexes) à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité agricole existante dans la zone (logement de fonction) ;
 - localisées le plus près possible d'un bâtiment agricole ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée sans jamais pouvoir dépasser 250 mètres.
 - que la construction de l'habitation ne soit édifiée qu'après celle des bâtiments agricoles, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.
- Les constructions à destination de commerces, de bureaux et de services nécessaires à l'activité agricole à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production (local de vente sur place des produits de la ferme,...) ; les constructions doivent être localisées le plus près possible des bâtiments agricoles ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée sans jamais pouvoir dépasser 250 mètres.
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un aménagement à destination d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activité touristique (gîte rural, chambre d'hôte...) dans la mesure où celui-ci est directement lié à l'activité agricole et constitue un complément de celle-ci et aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels ;
 - le bâti existant doit être localisé à moins de 150 mètres des bâtiments agricoles ;
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant ;
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels et notamment du réseau hydrographique.

- Les terrains 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 : camping à la ferme (article R.443-6-4 du Code l'Urbanisme), à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité agricole.
- la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans dans les conditions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS 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.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A4 : 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 ;

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public (ferme auberge, camping à la ferme...).

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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, conformément à la réglementation en vigueur.

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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les branchements et extensions de réseaux non destinés à desservir une construction ou une installation existantes ou autorisées sont interdits.

ARTICLE A5 : 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, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 15 mètres de l'axe de du chemin rural n°101 (La Papinerie)
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes sont admises pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie, dans l'alignement constructions existantes ou en retrait de celles-ci sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité)..

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres en retrait.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative soit à un minimum de 5 mètres en retrait des limites séparatives pour les constructions à usage agricole (stabilisation, hangar...),
- Soit en limite séparative soit à un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives pour les autres constructions (habitations, annexes...)

Toutefois, les constructions à usage d'habitation , d'annexe,...peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
 - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires dans le cas du faitage d'un mur pignon ou,
 - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 : 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, éolienne, 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 dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de bureaux et de services visées à l'article A.2.2 doit être composée en harmonie avec l'environnement du bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitations, de commerces, de bureaux et de service, est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage et ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions éventuelles des habitations existantes doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel bâti et existant à proximité

ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 - Généralités**

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardins doivent être composés en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

11.2 - Implantation

Les constructions nouvelles visées à l'article A.2.2 doivent être implantées à proximité du bâti existant et composées en harmonie avec celui-ci, sauf exception dûment justifiée par les contraintes de l'exploitation.

11.3 - Façades

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

11.4.2 - Matériaux

Les toitures doivent être en tuiles de pays dites « tige de botte » ou en tuiles d'aspect similaire. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.5 - Traitement des abords

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.

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

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- les clôtures minérales sont interdites,
- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 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.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE A12 : 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 A13 : 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 filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemples...).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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.

ARTICLE A14 : 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 An

Caractère du secteur :

Le secteur An coïncide avec l'espace naturel et agricole qui recouvre l'entité paysagère de marais. Il comprend les secteurs à protéger pour la valeur des terres agricoles mais également pour la richesse du milieu naturel et leur caractère inondable, (indice n) ; dans les espaces de marais les deux vocations (maraîchine et agricole) sont intimement liées car l'activité d'élevage contribue à l'entretien et à la valorisation du marais.

Vocation du secteur :

Afin de favoriser le développement à court, moyen et long terme de l'agriculture, tout en contribuant à la protection de cet espace naturel de qualité, il s'agit de limiter fortement la constructibilité tout en permettant le maintien et le développement des activités agricoles en place favorables à la mise en valeur du marais.

page intentionnellement blanche

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 (voir Titre I – Article 2.2).
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de L 'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE An1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article An2 sont interdites

ARTICLE An2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles An2 à An14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles An3 à An14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau) à conditions que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre en vue de les intégrer dans le paysage, des plantations peuvent être exigées afin de créer un filtre visuel.
- Les travaux et aménagement liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels et notamment du réseau hydrographique
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage...).
- Les abris pour animaux d'une superficie maximale de 30m², présentant un aspect compatible avec le milieu environnant.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE An3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 règle générale

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.2 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE An4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE An5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE An6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...).

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE An7 : 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 3 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE An8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE An9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE An10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions éventuelles doit être composée en harmonie avec l'environnement immédiat

ARTICLE An11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 - Généralités**

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

11.2 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures minérales sont interdites.
- La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2 mètres. Cependant 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.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE An12 : 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 An13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 – règle générale**

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

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts, intégration des abris de jardins ou pour animaux par exemples...).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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.

ARTICLE An14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ai

Caractère du secteur :

Le secteur Ai comprend des terrains cultivés ou non sans construction agricole, localisés à proximité immédiate de l'agglomération.

Vocation du secteur :

dans le secteur Ai il s'agit de préserver les espaces libres aux abords de l'agglomération et ainsi : -
prévenir les nuisances éventuelles avec les quartiers d'habitat
- introduire un principe de précaution pour ne pas hypothéquer d'éventuelles possibilités d'extension urbaine à très long terme.

page intentionnellement blanche

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 (voir Titre I – Article 2.2).

ARTICLE A11 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article An2 sont interdites.

ARTICLE Ai2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles Ai2 à Ai14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles An3 à An14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels et notamment du réseau hydrographique.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité agricole ou à la gestion des voiries et réseaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ai3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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 Ai4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE Ai5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ai6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...).

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

ARTICLE Ai7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE Ai8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ai9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ai10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions éventuelles doit être composée en harmonie avec l'environnement existant.

ARTICLE Ai11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 - Généralités**

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

11.2 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures minérales sont interdites.
- La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2 mètres. Cependant 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.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Ai12 : 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 Ai13 : 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.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle des dépôts, intégration des abris de jardins ou pour animaux par exemples...).

ARTICLE Ai14 : 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. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites et des paysages.

La constructibilité est donc limitée.

La zone naturelle et forestière comprend 5 secteurs :

- Le secteur N, appelé aussi secteur N strict
- Le secteur Nh,
- Le secteur Np
- Le secteur NL,
- Le secteur Nep,

Dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques.

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

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT

Caractère du secteur :

Le secteur N strict comprend les espaces naturels de qualité et remarquablement bien préservés de la commune et notamment la partie du marais faisant l'objet d'une protection stricte au titre de Z.N.I.E.F.F. de type 1 et le vallon du Bignon.

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 d'interdire la constructibilité.

page intentionnellement blanche

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 du règlement 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 (voir Titre I – Article 2.4).
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- Les travaux et aménagement liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels et notamment du réseau hydrographique
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 – règle générale

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.2 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de

- 25 mètres de l'axe des routes départementales

- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- 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, ...)

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'extension de constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celui-ci, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité...).

ARTICLE N7 : 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 3 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

11.2 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures minérales sont interdites.
- La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2 mètres. Cependant 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.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE N12 : 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 N13 : 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 filtres 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).

13.2 - 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.

13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

Page intentionnellement blanche

TITRE V

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh

Caractère du secteur :

Le secteur Nh correspond aux villages, hameaux, lieux-dits et constructions isolées, éparpillés au sein du territoire rural. Il rassemble majoritairement des constructions à destination d'habitation ainsi que quelques activités artisanales existantes.

Le secteur Nh se compose d'un tissu associant des espaces urbanisés denses et des secteurs pavillonnaires.

Ce secteur comprend également quelques habitations isolées ou enclavées au sein des structures agricoles.

Vocation du secteur :

Dans l'ensemble du 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).

Ainsi le secteur Nh est composé :

- d'un sous-secteur Nhr dans lequel seule l'extension des constructions existantes est autorisée.
- d'un sous secteur Nhrd lié à une activité de dancing.

En dehors des sous secteurs Nhr et Nhrd, le secteur Nh a pour objet de permettre le changement de destination du patrimoine bâti local de qualité et d'accueillir quelques habitations supplémentaires en comblement dents creuses, dans le respect d'orientations d'aménagement portées au document n° 4.

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 (voir Titre I).

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh 2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature, à l'exception des lotissements à destination d'habitat.
- 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 désaffectés ;
- Les constructions industrielles ;
- Les installations d'élevage
- Les carrières ;
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article Nh 2

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- 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 ;

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

2.2.1 – dans l'ensemble du secteur Nh

- La réfection, l'aménagement, l'extension des habitations existantes, (y compris la construction d'annexes accolées ou non) sans création de logement supplémentaire, sous conditions :
 - L'emprise au sol des extensions à destination d'habitation ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
 - L'emprise au sol des annexes projetées (annexes accolées ou non) ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU.
 - Lorsque l'unité foncière sur laquelle est édifée l'habitation ne comporte aucune annexe, l'emprise au sol des extensions à destination d'habitation ne doit pas excéder 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
 - Les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...)
- La réfection, l'aménagement et l'extension (y compris la construction d'annexes, accolées ou non) des constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services existantes (y compris 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 ;
- Les abris de jardin (un seul par habitation) d'une superficie maximale de 12m², présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et dont l'éloignement ne peut excéder 20 mètres par rapport à la construction à usage de résidence principale à laquelle il se rattache.
- En outre dans le sous-secteur Nhrd, sont autorisées les aires de stationnement ouvertes au public

2.2.2 –En outre, en dehors du sous-secteur Nhr et du sous secteur Nhrd:

- Les lotissements à destination d'habitat compatibles avec les orientations d'aménagement portées au document n° 4
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes (accolées ou non) édifiées sur un terrain nu d'une superficie minimale de 1000m² à condition d'être distantes d'au moins 100 mètres de tout bâtiment et installation agricole en activité, de respecter les règles d'emprise au sol définies à l'article Nh9 et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement portées au document n° 4.
- 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 scolaire, sanitaire & social, de loisirs ou de tourisme, 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 schiste...);
 - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment et de toute installation d'exploitation agricole en activité ;
 - les aménagements et extensions à destination d'habitation projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...),
 - L'emprise au sol des extensions à destination d'habitation ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
 - L'emprise au sol des annexes projetées (annexes accolées ou non) ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU.
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;

ARTICLE Nh 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

Dans le secteur de la Loge, à l'ouest de la RD 58, il ne sera admis qu'un seul accès nouveau sur la RD 71, quel que soit le nombre de parcelles créées (accès collectif).

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement portées au document n° 4.

3.3 - 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 aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement portées au document n° 4.

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 ;

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 être constructible tout terrain non bâti doit avoir une superficie minimale de 1000 m² par logement.

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, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE N° 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 de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec les orientations d'aménagement portées au document n° 4.

6.2 – Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'extension de constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celui-ci, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- 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, ...)

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 3 mètres en retrait.

ARTICLE Nh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une ou des 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 3 mètres (cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes).

L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec les orientations d'aménagement portées au document n° 4.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- 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, ...).

ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors des sous secteurs Nhr et Nhrd, l'emprise au sol des constructions nouvelles autorisées à l'article Nh 2.2.2 et édifiées sur un terrain nu d'une superficie minimale de 1000 m² 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 :

$$E = S \times 0,3$$

L'emprise au sol des autres constructions autorisées doit respecter les conditions décrites à l'article Nh 2.2.

L'emprise au sol des constructions autorisées doit être compatible avec les orientations d'aménagement portées au document n° 4.

ARTICLE Nh 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, éolienne, 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 dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation et d'artisanat visées à l'article Nh.2.2 doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitations, est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage et ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions éventuelles des habitations existantes doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE Nh11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardins doivent être composés en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

11.3.2 - Matériaux

Les toitures doivent être en tuiles de pays dites « tige de botte » ou en tuiles d'aspect similaire. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Traitement des abords

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.

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.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérale ou végétale) ne doit pas excéder :
 - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul ; les murs peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
 - 2 mètres en limite séparative au-delà de la marge de recul.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, les clôtures minérales sont interdites sur les limites avec la zone A et les secteurs An et N strict.
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 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.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures édifiées à moins de 7 mètres des haies et boisements repérés aux documents graphiques du règlement doivent être réalisées exclusivement au moyen d'un grillage tendu sur des piquets en bois enfoncés dans le sol.

11.6 – préservation des murs

Les murs ayant un caractère remarquable figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Ces murs qui constituent un élément de paysage doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L.123-7 du code de l'Urbanisme.

Il importe que ces murs soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi des percements d'ampleur limitée peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité. Des travaux de réfection, voire de reconstruction, sont autorisés à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle de matériaux sont respectées.

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

12.2 – pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement

ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 – règle générale**

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

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemples...).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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.

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

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

TITRE V

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Np

Caractère du secteur :

Le secteur Np correspond aux hameaux comprenant des ensembles bâtis dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Parmi ces bâtiments de qualité, il n'existe plus d'exploitation agricole.

Le secteur Np se caractérise par un bâti généralement regroupé, relativement dense, mais pas forcément implanté à l'alignement des voies.

Vocation du secteur :

Le secteur Np a pour objet de préserver la qualité du patrimoine bâti local, à travers sa mise en valeur et le changement de destination d'anciens bâtiments à usage agricole. Des extensions limitées sont autorisées dans la mesure où celles-ci respectent les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti.

En vue de préserver l'espace agricole environnant et l'intérêt du patrimoine bâti, les constructions neuves à destination d'habitation (nouveaux logements) sont interdites. Seules les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes éventuelles sont autorisées dans le respect de l'architecture traditionnelle.

page intentionnellement blanche

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.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Np 2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature,
- 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 désaffectés ;
- Les installations d'élevage ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article Np 2.

ARTICLE Np 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.

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

- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions (sans création de logement supplémentaire), y compris la construction d'annexes accolées ou non aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'emprise au sol cumulée des extensions à destination d'habitation et des annexes projetées (annexes accolées ou non) ne doit pas excéder les quotas définis à l'article Np 9 ;
 - Les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles), et 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,
- 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 scolaire, sanitaire & social, de loisirs, de tourisme 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 schistes,...) ;
 - 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 en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti ; L'emprise au sol cumulée des extensions à destination d'habitation et des annexes projetées (annexes accolées ou non) ne doit pas excéder les quotas définis à l'article Np 9 ;
 - 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 ;
- 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 abris de jardin (un seul par habitation) d'une superficie maximale de 12m², présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et dont l'éloignement ne peut excéder 20 mètres par rapport à la construction à usage de résidence principale à laquelle il se rattache.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (application de l'article L.430-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE Np 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS 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.

3.2 - Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - 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.

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.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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, ...) devront exister à proximité.

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

Objectif de la règle : implanter les constructions en respectant l'organisation du tissu urbain existant.

6.1 – Règle générale

Les constructions 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 qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, 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,...) et sous réserve de ne pas créer une gêne pour la sécurité :

- 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 en retrait de l'alignement,...) ;

6.2 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 3 mètres en retrait.

ARTICLE Np 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Objectif de la règle : implanter les constructions en respectant la qualité du tissu urbain existant.

7.1 - Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une ou des 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, avec un minimum de 3 mètres (cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes).

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

ARTICLE Np 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Np 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions à destination d'habitation, autorisées à l'article Np 2.2, ne doit pas excéder, 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.,

L'emprise au sol des annexes, autorisées à l'article Np 2.2, ne doit pas excéder, 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U.,

L'emprise au sol des autres constructions autorisées n'est pas réglementée.

ARTICLE Np 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des extensions éventuelles des habitations existantes doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*

11.1 - Généralités

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les abris de jardins doivent être composés en bois ou en matériaux préfabriqués de qualité, surmontés d'une toiture en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

11.2 - Implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec le bâti environnant.

11.3 - Façades

11.3.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Dans le cas de constructions traditionnelles existantes, 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.

11.3.2 - Baies et ouvertures

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 aménagements d'édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnement des façades sera respecté,
- à l'exception des portes de garages, les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large ; des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades non visibles depuis les espaces publics existants ou projetés,
- les percements en couverture doivent être limités et de petites dimensions,

des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus devront être respectées dans le cas des extensions et de la construction des annexes autorisées.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

11.4.2 - Matériaux

Les toitures doivent être en tuiles de pays dites « tige de botte » ou en tuiles d'aspect similaire. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.5 - Traitement des abords

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.

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 doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder :
 - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul ; les murs peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
 - 2 mètres en limite séparative au-delà de la marge de recul .
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, les clôtures minérales sont interdites sur les limites avec la zone A et les secteurs An et N strict.
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 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.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Np 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à l'environnement bâti.

ARTICLE Np 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.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemples...).

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

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

Page intentionnellement blanche

TITRE V

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL

Caractère du secteur :

Le secteur NL comprend les espaces naturels et de loisirs situés en contact avec les secteurs urbanisés et urbanisables de la commune situés en bordure du vallon du Bignon. il correspond également au site d'hébergement touristique (camping) implanté en limite sud du centre ancien.

Le secteur NL ne comporte que quelques constructions.

Vocation du secteur :

Dans ces espaces, il s'agit de permettre l'accueil d'équipements légers ouverts au public pour la détente, les loisirs, la culture et le tourisme dans un cadre naturel.

le secteur NL comprend un sous-secteur NLc dans lequel est autorisé l'hébergement touristique. Ce sous-secteur NLc correspond au camping situé à proximité du centre ancien.

page intentionnellement blanche

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.
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis à autorisation en dehors du sous-secteur NLc ;
- 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 désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article NL 2.1 ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardin

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles NL3 à NL14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires de jeux, de sports ou de tourisme ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur et intégrées dans l'environnement ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des aires de jeux et de sports ou de tourisme autorisées dans le secteur dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les constructions légères de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (abri d'observation ornithologique, abris pour la pêche...) ;
- Les installations et aménagements légers non bâtis, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (mobilier d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage...).
- Les travaux et aménagement liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels et notamment du réseau hydrographique
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- 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 à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels. ;
- La confortation des constructions existantes, sans changement de destination.

2.2 - En sus, dans le sous-secteur NLc, sont admises dans le respect des articles NL3 à NL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- 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 piscines ;

ARTICLE NL3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS 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.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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 installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

Les travaux de branchements au réseau d'eau potable non destinés à desservir une construction existante ou autorisée sont interdits.

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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 collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Les branchements et extensions de réseaux non destinés à desservir une construction ou une installation existantes ou autorisées sont interdits.

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, ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions 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 qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

6.2 - Exceptions

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante sur une parcelle contiguë est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...).

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres en retrait des limites.

ARTICLE NL7 : 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 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE NL9 : 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 le secteur : 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 depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti et naturel existant.

ARTICLE NL11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de type contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 - Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.3 - Façades

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. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature .

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Pentes

Les toitures des constructions doivent s'harmoniser avec le milieu environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène.

11.4.2 - Matériaux

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades et respecter l'environnement existant. Les toitures de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature (type tôle ondulée galvanisée...) sont interdites

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant.

11.5 - Traitement des abords

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.

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 doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures sont autorisées uniquement sur les parcelles déjà bâties.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des murs de clôtures éventuels ne doit pas excéder :
 - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ; les murs peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
 - 2 mètres en limite séparative au-delà de la façade de la construction.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, les clôtures minérales sont interdites sur les limites avec la zone A et les secteurs An et N strict.
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 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.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

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 NL13 : 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 lagunes d'assainissement exemple).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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. 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.

ARTICLE NL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

TITRE V

CHAPITRE 5

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 usées collectives, soit aux déchetteries et autres zones de dépôts temporaire...

Vocation du secteur :

Il s'agit dans ce secteur très spécifique de permettre une évolution des installations pour adaptations aux exigences techniques. Situées nécessairement à l'écart de l'agglomération et des villages, afin de limiter les nuisances envers les quartiers d'habitat, il s'agit néanmoins de mettre en œuvre des dispositions pour limiter leur impact sur l'environnement.

page intentionnellement blanche

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 ;
- En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

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 SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général.
- 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 3 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.

ARTICLE Nep 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS 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.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - 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.

ARTICLE Nep 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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 ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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, ...) 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.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

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 3 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

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

ARTICLE Nep 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.

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 lagunes d'assainissement par exemple).

13.2 - Éléments de paysage naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver 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.

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

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