

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE LA REMAUDIÈRE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire
en date du 11/03/2020 approuvant la modification
n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Le Président,

	Approuvé
PLU	16/01/2012
Modification	14/10/2013
Modification simplifiée n° 1	30/06/2017
Modification n°2	11/03/2020

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II – LES ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua.....	9
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub.....	16
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue.....	23
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	27
TITRE III – LES ZONES À URBANISER.....	31
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	32
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe.....	38
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	43
TITRE IV – LES ZONES AGRICOLES	44
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	45
TITRE V – LES ZONES NATURELLES.....	50
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nh.....	51
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NL	57
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Np.....	61

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA REMAUDIÈRE. Il fixe en application des articles R. 123-9 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 À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment :

Article L.111-9 (L. n° 83-8, du 7 janvier 1983, art. 75-1-2)

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

Article L.111-10 (L. n° 85-729, du 18 juillet 1985, art. 2-11)

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

2.2 - Les articles réglementaires suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment

Les articles réglementaires suivants du Code de l'Urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du P.L.U.

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. 111-4

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.

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.

2.3 - Les servitudes d'utilité publique

Restent applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

2.4 - Les découvertes de vestiges archéologiques

En application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 et de la Loi n° 2001-44 du 27 septembre 2001, tout aménagement ou occupation du sol est soumis aux obligations relatives à l'archéologie préventive, ainsi qu'à l'article L. 112-7 du Code de la Construction.

Le non-respect de ces textes est sanctionné, notamment, par les dispositions de l'article L. 322-2 du Code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens.

De plus, selon l'article L. 531-14 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'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale 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).

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 délimitées sur les documents graphiques du règlement, conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

3.1 La zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, est constituée de 4 zones:-

Ua	Il s'agit du centre historique du bourg, à caractère central d'habitat et de commerces où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Elle comprend un secteur Uac réservé aux commerces existants.
Ub	Il s'agit d'un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Elle comprend un sous-secteur : - Le secteur Uba correspondant aux quartiers de la Fontaine, du Chêne et de la Savatterie ;
Ue	Il s'agit de la zone économique. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.
UL	Il s'agit du secteur du bourg à vocation d'équipements collectifs. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation. Elle comprend deux sous-secteurs : - Le secteur ULe correspondant à la station d'épuration ; - Le secteur ULp correspondant au futur projet de Pôle multimédia.

3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, est constituée de 2 zones :

1AUe	Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée à l'extension de la ZAC de Tuileries. L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture. À cet effet, une orientation d'aménagement est réalisée et doit être respectée afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante. Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.
2AU	Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future. Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

3.3 La zone agricole est une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

Elle est constituée de 2 secteurs :

- Elle comprend le **secteur Ai**, agricole inconstructible, où toute construction est interdite pour ne pas hypothéquer le développement futur de la commune, pour préserver des espaces libres autour de l'agglomération et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat.

- Elle comprend le **secteur Ae**, correspondant au secteur d’implantation des éoliennes.

3.4 La zone naturelle et forestière à laquelle s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est constituée de 3 secteurs:

Nh	La zone Nh correspond aux secteurs de hameaux où sont autorisées les extensions mesurées, les réhabilitations, les changements de destination et les annexes.
NL	Cette zone est une zone naturelle comprenant les espaces verts publics ou privés de la commune de La Remaudière. Elle comprend un secteur NLe destiné à recevoir les équipements hydrauliques de la commune.
Np	La zone Np comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l’intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l’intérêt du paysage, en particulier des cours d’eau et de leurs abords, ces secteurs englobent une partie des zones humides, les espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial (DTA) et la ZNIEFF de type de 2. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C’est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur. La vocation de cette zone est donc celle d’un espace non urbanisable et non constructible. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d’élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L’exploitation normale ainsi que l’entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés. La zone comprend un secteur Npl destiné à accueillir les activités sportives et de loisirs ainsi que le camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

Ces zones sont délimitées par des tiretés, chacune d’elles étant repérée par son indice.

3.5 De plus les documents graphiques du règlement font apparaître :

- **Les EBR** : Espaces Boisés Remarquables au titre de l’article L.123-1-5,7° du C. urb.
- Les éléments de paysages naturels et de patrimoine bâti à préserver au titre de l’article L.123-1-5,7° du Code de l’Urbanisme.
- Les **Cheminements doux** existants ou à créer.
- Les **anciens sites de dépôt**.
- Les **cônes de vue** à préserver et identifiés au PADD
- Les **espaces boisés classés** définis à l’article L. 130-1 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 des boisements.
- Les **emplacements réservés** 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 ;
- Les **secteurs délimités en application du b de l’article L.123-2** du Code de l’Urbanisme destinés à la réalisation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.
- Le **DPU** (droit de préemption urbain) : il s’applique aux zones U et AU sur le territoire de la Commune de LA REMAUDIERE. Il est représenté au plan de zonage par des petits ronds noirs.
- Les **zones humides** à préserver, recensées dans l’inventaire.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPÉCIALES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones et secteurs ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Toutefois, en toutes zones, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions et clôtures liées aux cimetières,
- poste de transformation d'énergie électrique et autocommutateurs,
- station de relevage d'épuration,
- réseaux enterrés et aériens, équipements liés à ces réseaux,
- mobiliers et équipements de voiries (aubettes, sanitaires,...).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DÉMOLIR

Sont soumises au permis de démolir les constructions visées à l'article R. 421-28 et L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

Le petit patrimoine identifié au document annexé au zonage devra faire l'objet d'un permis de démolir avant toute modification.

Le Conseil Municipal institue le permis de démolir dans les zones Ua et Nh.

ARTICLE 6 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 – LES CLÔTURES

Le conseil Municipal a décidé dans sa délibération du 7 septembre 2010, de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE 8 – LES ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites.

ARTICLE 9 – DEFINITIONS

Les hauteurs d'immeuble

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit (qu'il soit en pente ou terrasse) et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contrebas de la voie :

Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.

Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

La surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces des plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (Ordonnance du 16 novembre 2011 – Article L. 112-1 du Code de l'urbanisme).

Emprise au sol

(*) Article R 420.1 du code de l'urbanisme : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou des encorbellements ».

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 0.50 m le niveau naturel environnant.

L'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Restauration

- la restauration est une remise en état d'un bâtiment (ou d'un ouvrage) du fait de son intérêt architectural ou historique marqué.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 :

Ua	Il s'agit du centre historique du bourg, à caractère central d'habitat et de commerces où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Elle comprend un secteur Uac réservé aux commerces existants et services
Ub	Il s'agit d'un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Elle comprend un sous-secteur : - Le secteur Uba correspondant aux quartiers la Fontaine, du Chêne et de la Savatterie
Ue	Il s'agit de la zone économique. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.
UL	Il s'agit du secteur du bourg à vocation d'équipements collectifs. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation. Elle comprend deux sous-secteurs : - Le secteur ULe correspondant à la station d'épuration ; - Le secteur ULp correspondant au futur projet de Pôle multimédia.

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

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

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

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE Ua

Il s'agit du centre historique du bourg, à caractère central d'habitat et de commerces où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Elle comprend un **secteur Uac** réservé aux commerces existants et services

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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 loisirs (P.R.L.), les habitations et constructions de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, de véhicules désaffectés ... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux sauf celles autorisées à l'article 2.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua 2.
- **En secteur Uac**, le changement de destination ayant pour conséquences la disparition de commerces ou de services au rez-de-chaussée.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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'artisanat, de commerces, de services et d'entrepôts ou de services aux conditions cumulatives suivantes :
 - 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.
- La réfection, l'aménagement et la mise aux normes des constructions existantes mais interdites dans la zone Ua aux conditions cumulatives :
 - 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.

- 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 installations classées soumises à déclaration et autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, etc ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Deux annexes seront autorisées par unité foncière dont une seule de plus de 20 m² :
 - les annexes des constructions à usage d'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol seront limitées à une hauteur de 2.5 m au faîtage
 - Les annexes de 20 m² et plus sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la construction principale, de ne pas dépasser 45 m² et une hauteur de 4 m au faîtage.

ARTICLE Ua 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 en ayant une largeur de 4 m minimum.

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. 111-5 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 automobile, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

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.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

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

Les rejets des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quant aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

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.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution 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, permis d'aménager,...).

Dans le cas de la création de voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager, permis de construire...).

4.5 - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, et sauf dispositions contraires, les constructions projetées doivent être implantées à l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – En secteur Uac

Les constructions projetées sont implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - Exceptions

6.3.1 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 et dans le prolongement.

Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait supérieur à 3 mètres et en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines, il sera imposé un mur de clôture ou un porche dans l'alignement de la voie..., préservant ainsi la continuité visuelle des façades existantes.

6.3.2 Un ou plusieurs retraits partiels de la façade, jusqu'à un maximum de 3 mètres de la voie, peuvent être autorisés pour des raisons de composition architecturale (exemples : léger redan pour souligner l'entrée principale du bâtiment, retraits ponctuels pour animer la façade,...) dans le cas d'immeuble présentant une longueur de façade supérieure à celles des bâtiments voisins.

6.3.3 Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

- 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, ...).

6.3.4 Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension doit se faire sans diminuer le recul existant.

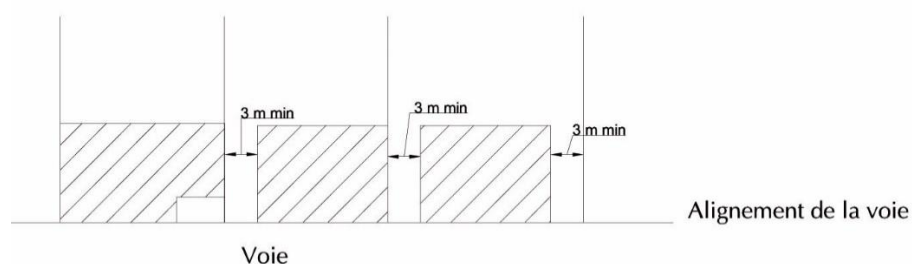
6.3.5 Lorsqu'il s'agit d'une annexe.

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

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit en recul de 3 m minimum.

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans le prolongement de l'existant.

L'implantation des piscines devra obligatoirement se faire à 3 m minimum des limites séparatives.



Article UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les éléments de cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée au droit de la façade à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur sera prise en partie haute du terrain naturel en contact avec la construction. La hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain ne devra pas dépasser 1 mètre.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures soit R+2 ou R+1+combles.

ARTICLE Ua 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,
- Permettre la créativité architecturale,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

11.1 – Généralités

11-1.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

11-1.2 Immeubles existants

Sauf lorsqu'elles tendent à permettre la rénovation thermique de la construction ou la création de dispositifs de production d'énergie, les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être enduits ou peints.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale sauf les abris de jardin de moins de 20 m² qui pourront être réalisés en aspect bois.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le cadre du bâti existant. 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. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des volumes principaux des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans, de pente comprise entre 16° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle, elles s'adosent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires.

11.3.2 - Matériaux

Sont autorisées, en harmonie avec les bâtiments voisins :

- les tuiles demi-rondes et matériaux similaires ;
- les ardoises et matériaux similaires peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat 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. Ainsi, les apports de terre autour d'un bâtiment pour réaliser un « faux sous-sol enterré ou semi-enterré » sont interdits.

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.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Dispositions générales

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.

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 1,40 mètre à l'alignement et sur la marge de recul et 1,80 m sur les limites séparatives au-delà de la marge de recul.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdites les clôtures en plaque pleine de béton moulé, en tubes métalliques.

11.5.2 - Clôtures à l'alignement

Les clôtures éventuelles d'une hauteur maximale de 1,40 m doivent être constituées :

- Soit d'une haie végétale ;
- Soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies.

Le grillage, de quelque nature que ce soit et les lices d'aspect béton ou bois sont interdits sur les clôtures édifiées à l'alignement.

11.5.3 - Clôtures en limites séparatives

Les clôtures éventuelles d'une hauteur maximale de 1,80 m doivent être constituées :

- Soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies (lisses, panneaux de bois, ...),
- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, panneaux de bois, ...).

- Soit par une haie végétale.

11.6 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

12.2 - Règles de stationnement

12.2.1 - constructions à usage de logement

Il est exigé au minimum :

Pour les logements neufs et dans le cadre d'un changement de destination d'une construction en logement ou du réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement :

- 1 place de stationnement par logement

En cas de suppression de garage, de place de stationnement ou de changement de destination d'un garage, il est exigé la création du nombre équivalent de places de stationnement supprimées.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme 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'État.

12.2.2 - constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher.

12.2.3 - constructions à usage de commerces :

Entre 0 et 150 m² de surface de vente, aucun stationnement n'est imposé. Au-delà, il est prévu une place de stationnement par 100m² de surface de vente.

12.2.4 - constructions à usage d'atelier et d'entrepôt :

Une place de stationnement par 100m² de surface de plancher.

12.2.5 – Établissements non-prévus

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

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de stationnement.

Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites.

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

Sans objet

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE Ub

La zone Ub correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Elle coïncide avec les quartiers périphériques du centre-ville où prédominent les constructions pavillonnaires. Elle se caractérise aussi par :

- Une densité plus faible que le centre-ville ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;

La vocation de la zone Ub est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes.

Elle comprend un sous-secteur :

- Le **secteur Uba** correspondant aux quartiers la Fontaine, du Chêne et de la Savatterie.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites.

De plus, sont interdits en zone Ub :

- 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 loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, de véhicules désaffectés ... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières ;
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub 2.
- **Dans le secteur Uba**, les constructions à destination d'artisanat et d'entrepôts.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Dans la zone Ub exclusivement, les constructions à destination d'artisanat et d'entrepôts aux conditions cumulatives suivantes :

- 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.

- La réfection, l'aménagement et la mise aux normes des constructions existantes mais interdites dans la zone Ub aux conditions cumulatives :
 - 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.
- 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 installations classées soumises à déclaration et autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Deux annexes seront autorisées par unité foncière dont une seule de plus de 20 m² :
 - les annexes des constructions à usage d'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol seront limitées à une hauteur de 2.5 m au faitage.
 - Les annexes de 20 m² et plus sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la construction principale, de ne pas dépasser 45 m² et une hauteur de 4 m au faitage.

ARTICLE Ub 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 en ayant une largeur de 4 m minimum.

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. 111-5 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, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE Ub 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.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

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

Les rejets des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quant aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

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.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution 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, permis d'aménager,...).

Dans le cas de la création de voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager, permis de construire...).

4.5 - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement et de 15 m maximum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

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 à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

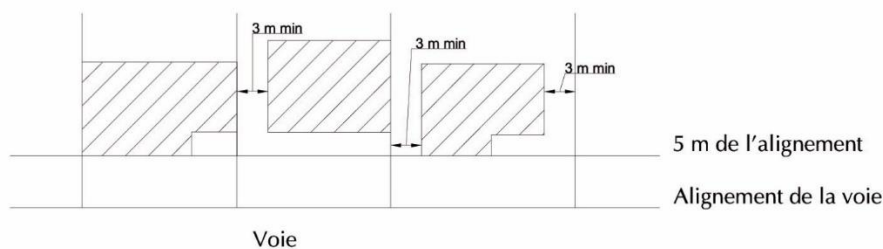
- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain);
 - Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).
 - Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension doit se faire sans diminuer le recul existant.
- Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables et des aires de stationnement. Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies piétonnes et/ou cyclables et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
 - soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit en retrait minimum de 3 mètres.

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans le prolongement de l'existant.

L'implantation des piscines devra obligatoirement se faire à 3 m minimum des limites séparatives.



ARTICLE Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les éléments de cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée au droit de la façade à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur sera prise en partie haute du terrain naturel en contact avec la construction. La hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain ne devra pas dépasser 1 mètre.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres à l'égout des toitures soit R+1+combles.

ARTICLE Ub 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,
- Permettre la créativité architecturale,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

11.1 – Généralités

11-1.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

11-1.2 Immeubles existants

Sauf lorsqu'elles tendent à permettre la rénovation thermique de la construction ou la création de dispositifs de production d'énergie, les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être enduits ou peints.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale sauf les abris de jardin de moins de 20 m² qui pourront être réalisés en aspect bois.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

En zone Ub exclusivement, les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le cadre du bâti existant. 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. 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 volumes principaux des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans, de pente comprise entre 16° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle, elles s'adosent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires.

11.3.2 - Matériaux

Sont autorisées, en harmonie avec les bâtiments voisins :

- les tuiles demi-rondes et matériaux similaires ;
- les ardoises et matériaux similaires peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant.

11.3.3 - Les antennes et éléments techniques :

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

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. Ainsi, les apports de terre autour d'un bâtiment pour réaliser un « faux sous-sol enterré ou semi-enterré » sont interdits.

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.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Dispositions générales

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.

À l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 1,40 mètre à l'alignement et sur la marge de recul et 1,80 m sur les limites séparatives au-delà de la marge de recul.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdites les clôtures en plaque pleine de béton moulé, en tubes métalliques.

11.5.2 - Clôtures à l'alignement

Les clôtures éventuelles d'une hauteur maximale de 1,40 m doivent être constituées :

- Soit d'une haie végétale ;
- Soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies.

Le grillage, de quelque nature que ce soit et les lices d'aspect béton ou bois sont interdits sur les clôtures édifiées à l'alignement.

11.5.3 - Clôtures en limites séparatives

Les clôtures éventuelles d'une hauteur maximale de 1,80 m doivent être constituées :

- ✓ Soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies (lisses, panneaux de bois, ...),
- ✓ Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, panneaux de bois,...).
- ✓ Soit par une haie végétale.

11.6 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

12.2 - Règles de stationnement

12.2.1 – constructions à usage de logement

Il est exigé au minimum :

Pour les logements neufs et dans le cadre d'un changement de destination d'une construction en logement ou du réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement :

- 2 places de stationnement par logement

En cas de suppression de garage, de place de stationnement ou de changement de destination d'un garage, il est exigé la création du nombre équivalent de places de stationnement supprimées.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme 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'État.

12.2.2 - constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher.

12.2.3 - constructions à usage de commerce :

Entre 0 et 150 m² de surface de vente, aucun stationnement n'est imposé. Au-delà, il est prévu une place de stationnement par 100m² de surface de vente.

12.2.4 - constructions à usage d'atelier et d'entrepôt :

Une place de stationnement par 100m² de surface de plancher.

12.2.5 - restaurants et cafés :

Une place de stationnement par 10 m² de salle

12.2.6 – Établissements non-prévus

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

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de stationnement.

Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites.

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

Sans objet

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités économiques d'artisanat, d'industrie, de commerces, de bureaux, de services... qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les activités agricoles
- Les habitations non mentionnées à l'article 2
- Les annexes au logement de fonction

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

2.1 - Les activités économiques d'artisanat, d'industrie, de commerces à l'exclusion des commerces de détail, de bureaux et de services à condition de respecter les articles 3 à 13. Les débits de boisson, restaurants, commerces liés à une activité artisanale et de production présente, sont autorisés.

2.2 - Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2.3 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.4 - Les constructions à usage de logement de fonction, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités
- que la surface de plancher du logement soit de 45 m² maximum.

ARTICLE Ue 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 en ayant une largeur de 4 m minimum.

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. 111-5 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 adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres et une emprise de 8 m minimum.

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 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

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.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

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

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.

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.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution 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, permis d'aménager,...).

Dans le cas de la création de voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager, permis de construire...).

4.5 - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

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 concernant les RD hors agglomération:-

Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

Seules quelques exceptions à l'application de ces prescriptions pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;

6.2 – Règles concernant les autres voies et les RD en agglomération:-

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies.

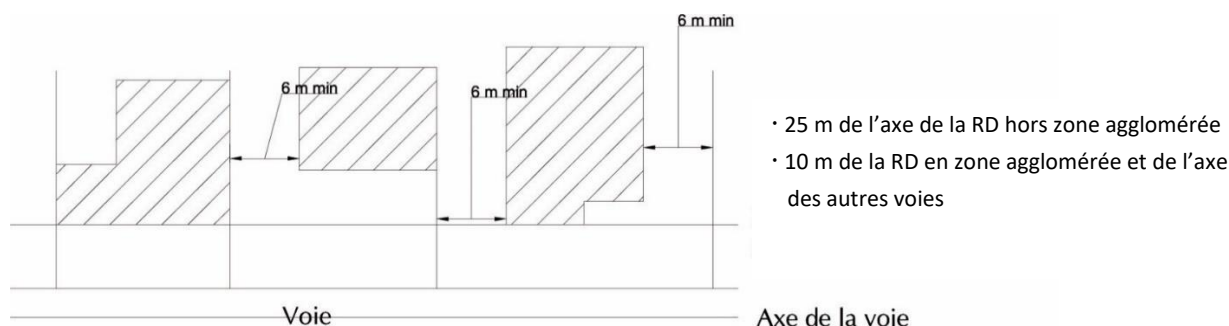
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

La construction peut être édifiée soit en limite séparative avec réalisation d'un mur coupe-feu ou en respectant un recul minimum de 6 m de la limite séparative.

En cas d'extension de bâtiment existant édifié à moins de 6 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).



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

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 m maximum à l'égout du toit.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.50 mètres.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements de fonction, 1 place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et services, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts, une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce :
- pour les surfaces de vente alimentaire :
 - entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 30 m²
 - entre 151 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
 - entre 501 et 1000 m², 10 places pour 100 m²
 - entre 1001 et 2500 m², 20 places pour 100 m²
 - au-dessus de 2500 m², 15 places pour 100 m²
- pour les autres commerces, une place par fraction de 30m² de surface de vente.
- pour les hôtels, 1 place par chambre
- pour les restaurants et cafés, 1 place pour 10 m² de salle
- pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des parcelles doivent être végétalisés et arborés sans porter atteinte à la visibilité des accès.

Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites.

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

Sans objet

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE UL

Il s'agit du secteur du bourg à vocation d'équipements collectifs.
Les équipements existents ou sont en cours de réalisation ou de programmation.
Elle comprend deux sous-secteurs :
- Le **secteur ULe** correspondant à la station d'épuration ;
- Le **secteur ULp** correspondant au futur projet de Pôle multimédia.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites.

De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

2.1 – Les constructions et installations liées aux équipements collectifs et d'intérêt public.

2.2 - Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

2.3 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

2.4 – En **secteur ULe**, les constructions, installations et leurs annexes à condition d'être liés et nécessaires à la station d'épuration.

2.5 - En **secteur ULp**, les constructions, installations et leurs annexes à condition d'être liés et nécessaires au projet de pôle multimédia.

ARTICLE UL 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 en ayant une largeur de 4 m minimum.

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. 111-5 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.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE UL 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.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

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

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.

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.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution 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, permis d'aménager,...).

Dans le cas de la création de voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager, permis de construire...).

4.5 - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles concernant les RD hors agglomérations:-

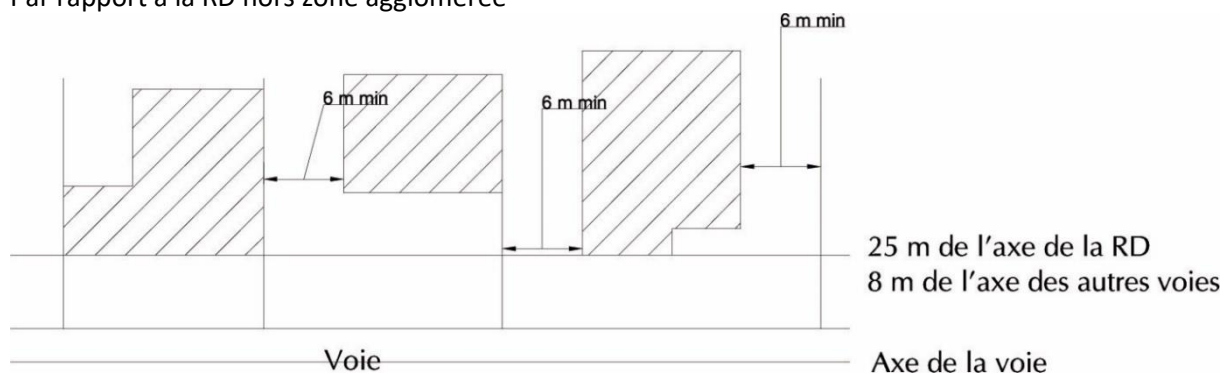
Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

Seules quelques exceptions à l'application de ces prescriptions pourront être autorisées :

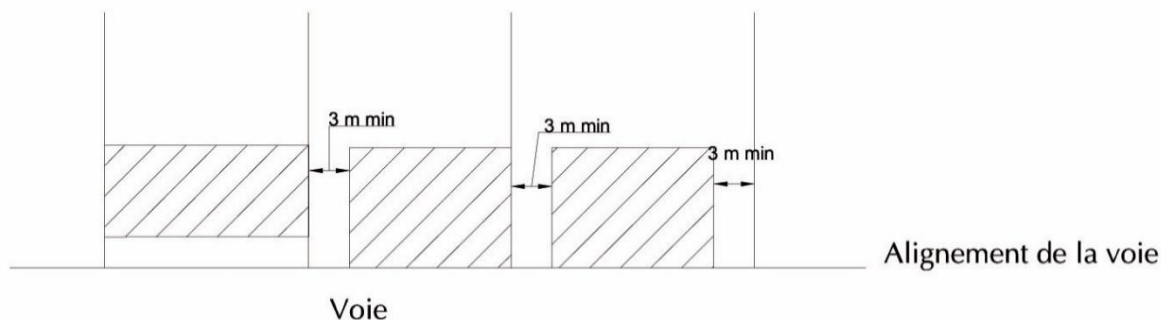
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;

Par rapport à la RD hors zone agglomérée



6.2 – Règles concernant les autres voies et les RD en agglomération :

Les constructions sont autorisées à partir de l'alignement.



ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives soit en recul de 3 m minimum. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE UL 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 UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites

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

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, est constituée de 3 zones:

1AU	<p>La zone 1AU comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.</p>
1AUe	<p>Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée aux activités économiques.</p> <p>L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture.</p> <p>A cet effet, une orientation d'aménagement est réalisée et doit être respectée afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante.</p> <p>Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.</p>
2AU	<p>Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future.</p> <p>Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.</p>

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

La zone 1AU est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elle respecte les principes de programmation et d'aménagement définis suivant un principe de compatibilité.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé et réalisé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations d'aménagement.
- Les constructions nécessaires ou liées au commerce ou au bureau à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions à usage artisanal non classées à condition :
 - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants,
 - de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur...),
 - d'être liée à une habitation présente dans la zone.

ARTICLE 1AU 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. 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 est moindre.

Les sorties directes de lots sur la rue Olivier de Clisson et sur la rue du Stade sont interdites.

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 1AU 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.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après 5 à 7 jours sans traitement. Quant aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

4.3 - Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse d'un système de récupération d'eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution 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, permis d'aménager...).

Dans le cas de la création de voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager, permis de construire...).

4.5 - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques à la condition que cette implantation n'entrave pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant une distance au moins égale à 1,90 mètre par rapport à la ou les autres limites séparatives,
- soit en respectant une distance au moins égale à 1,90 mètre par rapport à chaque limite séparative.

L'implantation des piscines devra obligatoirement se faire à 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques liés aux réseaux ou à un service public ne sont pas soumises aux règles d'implantation mentionnées ci-dessus.

Dispositions complémentaires applicables à la zone 1AU de la Colinerie

Les constructions principales à usage d'habitation devront respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite séparative est de la zone, commune avec la zone A.

Ce retrait ne s'applique pas aux annexes aux habitations.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

Les éléments de cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée au droit de la façade à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur sera prise en partie haute du terrain naturel en contact avec la construction. La hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain ne devra pas dépasser 1 mètre.

10.2 Règle générale

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres à l'égout des toitures soit R+1+combles.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

11.2 Façades

11.2.1 Matériaux

Les matériaux de construction (briques creuses, agglomérés, parpaings...) doivent être enduits ou peints.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, etc.) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale sauf les abris de jardin de moins de 20m² qui pourront être réalisés en aspect bois.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

11.2.2 Baies et ouvertures

Pour le cas de constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages. 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 Pentés

Les toitures des volumes principaux des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans, de pente comprise entre 16° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adossent; des éléments de toiture de pente inférieure peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires.

11.3.2 Matériaux

Sont autorisées, en harmonie avec les bâtiments voisins :

- les tuiles demi-rondes et matériaux similaires,
- Les ardoises et matériaux similaires peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant.

11.3.3 Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou climatisation, etc. doivent être intégrés dans le volume de construction sauf impossibilité technique.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

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. Ainsi les apports de terre autour d'un bâtiment pour réaliser un « faux sous-sol enterré ou semi-enterré » sont interdits.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visible depuis la voie publique.

11.5 Clôtures

11.5.1 Dispositions générales

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 1,40 mètre à l'alignement et 1,80 mètre sur les limites séparatives.

Conformément à l'article 43 du règlement de voirie départemental et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdites les clôtures en plaque pleine de béton moulé, en tubes métalliques.

11.5.2 Clôtures à l'alignement

Les clôtures éventuelles d'une hauteur maximale de 1,40m doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale,
- Soit par un mur-bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur de 0,8 m maximum, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voies.

Le grillage de quelque nature que ce soit et les lisses d'aspect béton ou bois sont interdits sur les clôtures édifiées à l'alignement

11.5.3 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures éventuelles d'une hauteur maximale de 1,80m doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduits comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voies (lisses, panneaux de bois, etc.)
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voies (lisses, panneaux de bois, etc.)
- Soit par une haie végétale

11.6 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Généralités

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

12.2 Règles de stationnement

12.2.1 Constructions à usage de logement

Il est exigé au minimum pour les logements neufs, 2 places de stationnement par logement à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement.

12.2.2 Constructions ayant un autre usage

Le nombre de places de stationnement devra tenir compte de la vocation de la construction et des besoins induits par cette vocation.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de stationnement.

Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites.

Les haies protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (ancien article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) doivent être préservées.

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

Sans objet

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUe

Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée aux activités économiques dans le cadre de la ZAC des Tuileries.

L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture.

À cet effet, une orientation d'aménagement est réalisée et doit être respectée afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...).

Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par tranches successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites.

De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUe 2 et notamment :

- Les activités agricoles
- Les habitations non mentionnées à l'article 2
- Les annexes au logement de fonction

ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

2.1 – Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de services, de restauration, d'hôtellerie ou de commerces à l'exclusion du commerce de détail. Les débits de boisson, restaurants, commerces liés à une activité artisanale et de production présente, sont autorisés.

2.2 - Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2.3 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.4 - Les constructions à usage de logement de fonction, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités
- que la surface de plancher du logement soit de 45 m² maximum.

ARTICLE 1AUe 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 en ayant une largeur de 4 m minimum.

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. 111-5 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.

La création d'accès privés directs sur les RD 116 et 763 est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

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 de 5 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée. Pour les voies structurantes une largeur minimale de 10 mètres d'emprise est imposée.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE 1AUe 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.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

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.

Dans l'attente éventuelle de la réalisation du réseau, les nouvelles constructions peuvent être assainies par le biais d'un assainissement non collectif dès lors que celui-ci est techniquement conçu pour pouvoir se connecter au réseau lors de sa réalisation. Cette connexion doit intervenir au plus tard dans un délai de 8 ans à partir de la réalisation du dispositif d'assainissement non collectif.

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.

De plus, les aménagements réalisés et les matériaux utilisés devront limiter l'imperméabilisation des sols.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution 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, permis d'aménager,...).

Dans le cas de la création de voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager, permis de construire...).

4.5 - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

L'implantation des constructions principales devra se faire dans le respect des règles édictées à l'orientation d'aménagement tout en respectant un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe de la RD763 et de 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD108.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications...).

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

La construction peut être édiflée soit en limite séparative avec réalisation d'un mur coupe-feu ou en respectant un recul minimum de 6 m de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications...).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications...).

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Le projet devra anticiper sur les extensions futures éventuelles sans compromettre le développement futur de l'entreprise.

Les aires de stockage sont interdites dans la bande des 50 m le long de la RD 763.

D'autre part, les aires de stockage autorisées et les stationnements devront être intégrés par des masques végétaux ou construits, partiel ou total, limitant ainsi l'impact de l'ensemble.

Les volumes de bâtiments devront être composés dans le sens d'une utilisation des énergies passives (ensoleillement, isolations des bureaux, zone de tampon thermique, effet masque des constructions entre elles...)

11.2 – Les clôtures :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.50 mètres.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3 - Afin de limiter l'impact sonore des entreprises sur les habitations environnantes, les sources de bruit (exemple : systèmes de climatisation, d'aspiration, de ventilation, ouvertures d'atelier, etc ...) devront être positionnées sur les façades situées à l'opposé des zones d'habitation

11.4 - L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

11.5 – Sur la bande inconstructible de 50 m de l'axe de la RD763, pourront être réalisés des bassins incendie ou des aménagements paysagers. De plus, des aménagements de surface (stationnement, dessertes, aires de manœuvres, stockages, aires d'exposition, ...) pourront être réalisés sur la bande inconstructible comprise entre 35 m et 50 m de l'axe de la RD763.

ARTICLE 1AUe 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.

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

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements de fonction, 1 place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et services, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts, une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce :
- pour les surfaces de vente alimentaire :
 - entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 30 m²
 - entre 151 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
 - entre 501 et 1000 m², 10 places pour 100 m²
 - entre 1001 et 2500 m², 20 places pour 100 m²
 - au-dessus de 2500 m², 15 places pour 100 m²
- pour les autres commerces, une place par fraction de 30m² de surface de vente.
- pour les hôtels, 1 place par chambre
- pour les restaurants et cafés, 1 place pour 10 m² de salle
- pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront respectés les prescriptions de l'orientation d'aménagement.

Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites.

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

Non réglementé

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Il est inconstructible. Il peut être ouvert à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification ou révision du PLU).

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Ne sont admis que les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

Elle est constituée de 2 secteurs :

- Elle comprend le **secteur Ai**, agricole inconstructible, où toute construction est interdite pour ne pas hypothéquer le développement futur de la commune, pour préserver des espaces libres autour de l'agglomération et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat.
- Elle comprend le **secteur Ae**, correspondant au secteur d'implantation des éoliennes.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture (agriculture strictement protégée) ou avec la mise en valeur des richesses naturelles du sous-sol.

Elle comprend un **secteur Ai** à usage agricole mais où les constructions sont interdites pour ne pas hypothéquer le développement futur de la commune, pour préserver des espaces libres autour de l'agglomération et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat.

Elle comprend le **secteur Ae**, correspondant au secteur d'implantation des éoliennes.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les travaux autorisés le seront en application des articles 1 et 2 du règlement du SAGE Estuaire approuvé le 9 septembre 2009.

De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2.

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

2.1 - En zone A, sont admises, sous réserve qu'elles ne constituent pas de préjudice au développement des activités agricoles, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, et sous réserve que ces constructions à usage d'habitation soient implantées à 150 mètres maximum des bâtiments principaux d'exploitation ou rattachées au hameau le plus proche.
- L'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles existants, sous réserve d'être lié à l'activité agricole en place, pour des activités de diversification agricole ou des logements de fonction notamment.
- Les affouillements, exhaussements et remblaiements du sol nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- La construction d'annexes, de piscines et d'équipements techniques aux bâtiments et habitations existantes autorisés dans la zone.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les bâtiments et installations liés aux travaux agricoles type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ou ETA (Établissements de Travaux Agricoles), hors logements.
- Les terrains de camping à la ferme permettant l'accueil jusqu'à 20 personnes, ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R.421-23 du code l'urbanisme) à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole et que l'activité de production agricole reste l'activité principale.

2.2 - En secteur Ai : Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

2.3 - En secteur Ae : L'implantation d'éoliennes ainsi que les équipements et installations techniques qui leur sont liés.

ARTICLE A 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 en ayant une largeur de 4 m minimum.

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. 111-5 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.

La création d'accès privés directs sur les RD 116 et 763 est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

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.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE A 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.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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.

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.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution 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, permis d'aménager,...).

Dans le cas de la création de voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager, permis de construire...).

4.5 - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - En zone A, les constructions, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe des RD 116 et 763 pour l'habitat (y compris les extensions et les changements de destination), ainsi que pour les activités d'hébergements (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...);
- 50 m par rapport à l'axe des RD 116 et 763 pour les constructions, extensions et les changements de destination à vocation d'activités (dont agricoles);
- 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

Seules quelques exceptions à l'application de ces prescriptions pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale;
- les serres agricoles devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale;
- pour les éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

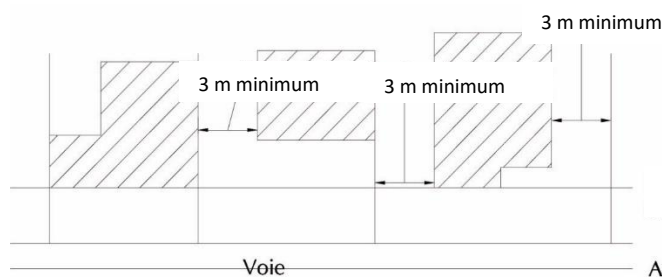
6.2 - En secteur Ae, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction peut être édifée soit en limite séparative ou à une distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment existant édifié à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).



- 100 m par rapport à l'axe des RD 116 et 763 pour l'habitat
- 50 m par rapport à l'axe des RD 116 et 763 pour les constructions à vocation d'activités (dont agricoles).
- 25 m par rapport aux autres routes départementales
- 10 m pour les autres voies.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES LOGEMENTS DE FONCTION ET LEURS ANNEXES

L'emprise au sol des logements de fonction et de leurs annexes est limitée à 200 m²

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les éléments de cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée au droit de la façade à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur sera prise en partie haute du terrain naturel en contact avec la construction. La hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain ne devra pas dépasser 1 mètre.

10.2 - Règles générales

La hauteur maximale des logements de fonction est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux avec combles aménageables.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

11.1 Les Toitures des logements de fonction

Pentes

Les toitures des volumes principaux des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans, de pente comprise entre 16° et 45° ou identique à celle de la construction à

laquelle, elles s'adossent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires.

Les antennes et éléments techniques :

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

Matériaux

Sont autorisées, en harmonie avec les bâtiments voisins :

- ✓ les tuiles demi-rondes et matériaux similaires ;
- ✓ les ardoises et matériaux similaires peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat existant.

11.2 Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Elles seront constituées :

- ✓ soit par une simple haie vive
- ✓ soit par un grillage ou une palissade à claire-voie pouvant être placée sur une bordurette ne dépassant pas 0.70 m, l'ensemble étant limité à 2.00 m de hauteur. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive de même hauteur.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3 Divers

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE A 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 A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences autochtones. Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites.

Les abords des constructions seront plantés avec des essences bocagères locales.

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

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est constituée de 3 secteurs:

Nh	<p>Il s'agit d'une zone naturelle, équipée 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 leur caractère d'espace naturel.</p> <p>Sont autorisés uniquement les changements de destination et d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes.</p>
NL	<p>Cette zone est une zone naturelle comprenant les espaces verts publics ou privés de la commune de La Remaudière.</p> <p>Elle comprend un secteur Nle destiné à recevoir les équipements hydrauliques de la commune.</p>
Np	<p>La zone Np comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords, ces secteurs englobent une partie des zones humides, les espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial (DTA) et la ZNIEFF de type de 2.</p> <p>Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.</p> <p>La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés.</p> <p>La zone comprend un secteur Npl destiné à accueillir les activités sportives et de loisirs ainsi que le camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.</p>

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nh

CARACTÈRE DE LA ZONE Nh

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée 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 leur caractère d'espace naturel.

Sont autorisés uniquement les changements de destination et l'extension des constructions existantes

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- 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 déclaration;
- Les défrichements des espaces boisés remarquables identifiés au zonage sont soumis à déclaration.

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nh 2.

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

2.1- Le changement de destination et l'extension des bâtiments construits avant la date d'approbation du PLU ainsi que des bâtiments représentatifs du patrimoine, en vue d'un usage d'habitat ou touristique, aux conditions cumulatives suivantes :

- que les bâtiments susceptibles de changer de destination :
 - soient situés à la distance réglementaire prévue par le règlement sanitaire départemental par rapport à toute construction agricole en activité,
 - respectent un périmètre de 50 m vis-à-vis des chais en activité
 - qu'ils soient situés à une distance minimale de 10 m vis-à-vis des vignes ou terres classées en appellation d'origine viticole,
- qu'ils soient constitués en totalité ou partiellement de pierres et que l'aménagement contribue à sa mise en valeur,
- qu'ils présentent une emprise au sol initiale supérieure ou égale à 30 m²,
- qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole ou viticole en activité
- que les travaux projetés soient dédiés à la création d'un seul logement
- que l'extension corresponde au plus à 100 % de la surface de plancher existante
- que la surface de plancher totale après projet ne soit pas supérieure à 350 m²

2.2 – L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où :

- l'extension corresponde au plus à 100 % de la surface de plancher existante,
- la surface de plancher totale après projet ne soit pas supérieure à 350 m².
- l'extension ainsi créée ne conduit pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles ou viticoles existantes en activité et ne réduise notamment pas les distances existantes avec le bâti agricole ou viticole situé à proximité en activité.

2.3 - Les annexes et leur extension, les équipements techniques et les équipements de piscine à condition d'être liées aux habitations et activités existantes ou autorisées dans la zone

2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.5 - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, de la voirie, des dispositifs hydrauliques ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

2.6 - Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 60 m².

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 en ayant une largeur de 4 m minimum.

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. 111-5 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.

La création d'accès privés directs sur les RD 116 et 763 est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

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.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quant aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

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.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution 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, permis d'aménager,...).

Dans le cas de la création de voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager, permis de construire...).

4.5 - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Nh 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe des RD 116 et 763 pour l'habitat (y compris les extensions et les changements de destination), ainsi que pour les activités d'hébergements (gîtes, chambres d'hôtes, etc...);
- 50 m par rapport à l'axe des RD 116 et 763 pour les constructions, extensions et les changements de destination à vocation d'activités (dont agricoles) ;
- 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications...).

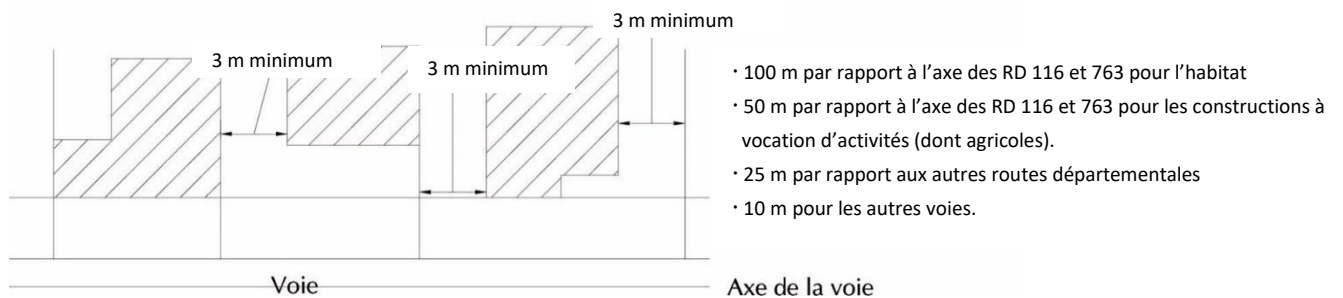
ARTICLE Nh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance du bâtiment à édifier par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance du bâtiment à édifier par rapport aux deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment exigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).



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

Non règlementé

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage d'habitation l'emprise au sol est limitée à 350 m²

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur maximale d'une construction est mesurée au droit de la façade à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur sera prise en partie haute du terrain naturel en contact avec la construction. La hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain ne devra pas dépasser 1 mètre.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux avec combles aménageables.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ni aux équipements publics, équipements scolaires, culturels et sportifs, établissements de santé et maisons de retraite.

ARTICLE Nh 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,
- ✓ 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 :

- 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 ;

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction doivent être enduits ou peints (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale sauf les abris de jardin de moins de 20 m² qui pourront être réalisés en aspect bois.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentés

En cas de réfection, les toitures des volumes principaux des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans, de pente comprise entre 16° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle, elles s'adosent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires.

Les antennes et éléments techniques :

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

11.3.2 - Matériaux

Sont autorisées, en harmonie avec les bâtiments voisins :

- ✓ les tuiles demi-rondes et matériaux similaires ;
- ✓ les ardoises et matériaux similaires peuvent être autorisés en fonction de l'environnement immédiat 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. Ainsi, les apports de terre autour d'un bâtiment pour réaliser un « faux sous-sol enterré ou semi-enterré » sont interdits.

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.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Dispositions générales

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.

À l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des murs des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 1,40 mètre à l'alignement et 1,80 m sur les limites séparatives.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sont interdites les clôtures en plaque pleine de béton moulé, en tubes métalliques.

11.5.2 - Clôtures à l'alignement et en limites séparatives

Les clôtures éventuelles d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées :

- Soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies (lisses, panneaux de bois, ...),
- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, panneaux de bois,...).
- Soit par une haie végétale.

11.6 - L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Nh 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.

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement.

En cas de suppression de garage, de place de stationnement ou de changement de destination d'un garage, il est exigé la création du nombre équivalent de places de stationnement supprimées.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme 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'État.

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences autochtones. Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites.

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

Sans objet

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NL

CARACTÈRE DE LA ZONE NL

Cette zone est une zone naturelle comprenant les espaces verts publics ou privés de la commune de La Remaudière.

Elle comprend un **secteur NLe** destiné à recevoir les équipements hydrauliques de la commune.

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites.

De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NL 2.

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – En **zone NL** : les constructions, équipements, travaux et installations à condition d'être des équipements publics ou d'intérêt général liés à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux, des déchets.

2.2 – En **secteur NLe** : les constructions, équipements, travaux et installations à condition d'être des équipements publics ou d'intérêt général liés à la gestion hydraulique des eaux usées et/ou pluviales.

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés aux constructions ou aménagements autorisées.

ARTICLE NL 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 en ayant une largeur de 4 m minimum.

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. 111-5 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.

La création d'accès privés directs sur les RD 116 et 763 est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

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.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE NL 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.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

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

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.

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.

ARTICLE NL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles concernant les RD hors agglomérations:-

Hors agglomération, les constructions et les installations autorisées, devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Seules quelques exceptions à l'application de ces prescriptions pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;

6.2 – Règles concernant les autres voies et les RD en agglomération :

Les constructions et les installations sont autorisées à partir de l'alignement.

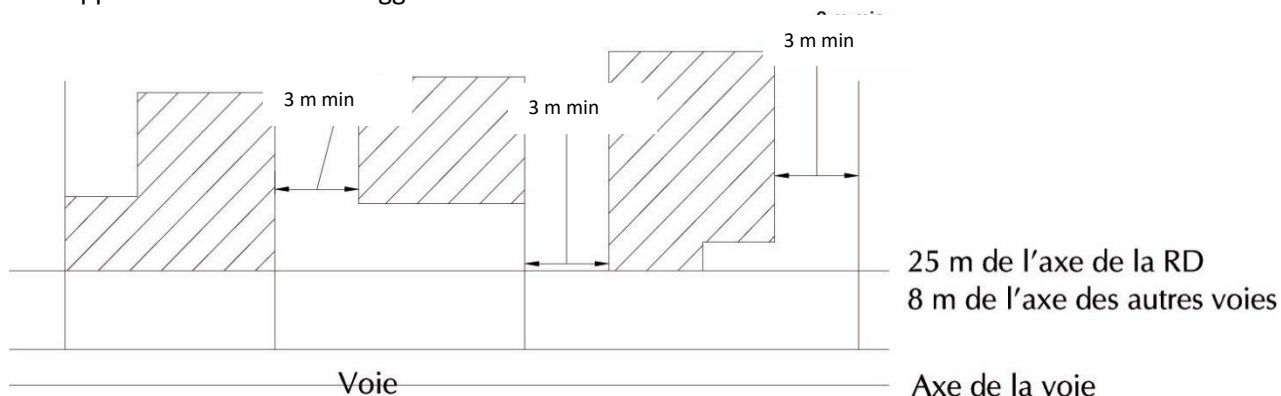
ARTICLE NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

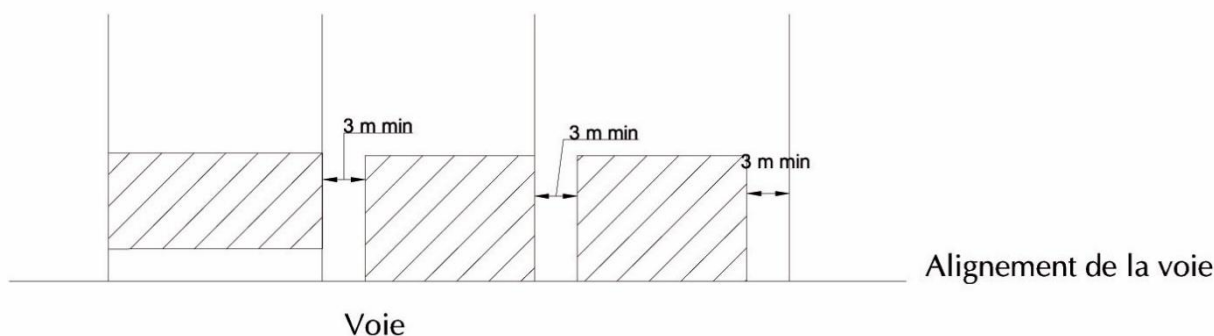
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Par rapport à la RD hors zone agglomérée



Par rapport à la RD en zone agglomérée

Le long des autres voies



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

Non règlementé.

ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE NL 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 NL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences autochtones. Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites.

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

Sans objet

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Np

CARACTÈRE DE LA ZONE Np

La zone Np comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords, ces secteurs englobent une partie des zones humides, les espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial (DTA) et la ZNIEFF de type de 2.

Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.

La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés.

La zone comprend un **secteur Npl** destiné à accueillir les activités sportives et de loisirs ainsi que le camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Np 2.

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites.

ARTICLE Np 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – En zone Np, sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces et notamment la réalisation de voies, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif.
- les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...).

Rappel :

- En zones humides identifiées au plan sous forme de tramage, les travaux relatifs à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie), aux actions de restauration ou d'entretien de la zone humide sont admis dans le respect des autres règlements en vigueur.
- Dans le cadre de projets d'intérêt général (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre (plantation d'espèces locales et adaptées le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion) et l'imperméabilisation sera limitée.

2.2 – En zone Npl, sont admis, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'être réalisés en dehors des zones humides identifiés au zonage :

- Le stationnement de camping-cars et de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les équipements sportifs légers,
- Les équipements collectifs liés au tourisme et aux loisirs,
- Les équipements publics liés aux réseaux,
- Les constructions à usage de restauration et de gîtes,
- Les curages et l'entretien des plans d'eau,

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être un logement de fonction directement lié et nécessaire à l'activité autorisée dans la zone.

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 en ayant une largeur de 4 m minimum.

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. 111-5 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.

La création d'accès privés directs sur les RD 116 et 763 est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

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.

3.4 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE Np 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quant aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

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.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution 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, permis d'aménager,...).

Dans le cas de la création de voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation automobile l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager, permis de construire...).

4.5 - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Np 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 Les constructions, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe des RD 116 et 763 pour l'habitat (y compris les extensions et les changements de destination), ainsi que pour les activités d'hébergements et les établissements d'enseignement (scolaires, professionnels, ...)
- 50 m par rapport à l'axe des RD 116 et 763 pour les constructions, extensions et les changements de destination à vocation d'activités (dont agricoles) ;
- 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales ;

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

Seules quelques exceptions à l'application de ces prescriptions pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;

6.2 Les constructions pourront s'implanter à partir de l'alignement pour les autres voies.

ARTICLE Np 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

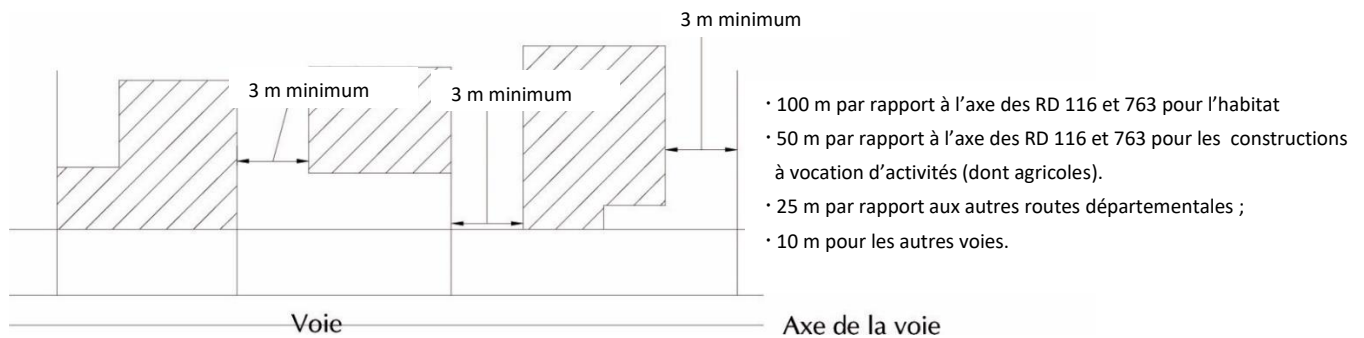
Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre

- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment exigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).



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

Non règlementé.

ARTICLE Np 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Np 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures de type champêtre ou bocager, en limite parcellaire, seront constituées d'une association d'arbres et d'arbustes feuillus du pays, la plupart caduques, quelques-uns persistants.

Sont autorisées les clôtures en bois ou en grillage sur piquet de bois.

Sont interdits les murs quelle que soit la hauteur.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

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.

ARTICLE Np 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences autochtones. Les plantes invasives dont la liste est annexée au règlement sont interdites.

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

Sans objet